

Landelijk Gebied

GEMEENTE KOGGENLAND 1013804.05 / 27-06-13
BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED

<u>Inhoudsopgave</u>	blz.
TOELICHTING	
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Kadernota en Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied	1
1.3 Plangebied	1
1.4 Centrale uitgangspunten	2
1.5 Leeswijzer	3
HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER	4
2.1 Europees beleid	4
2.2 Rijksbeleid	6
2.3 Waterbeleid	9
2.4 Provinciaal beleid	11
2.5 Gemeentelijk beleid	17
HOOFDSTUK 3 OMGEVINGSASPECTEN	19
3.1 Planmer	19
3.2 Geluid	22
3.3 Externe veiligheid	23
3.4 Luchtkwaliteit	26
3.5 Milieuhinder bedrijvigheid	27
3.6 Milieuhinder overige bedrijvigheid	30
3.7 Water	30
3.8 Ecologie	33
3.9 Archeologie	35
3.10 Cultuurhistorie	37
3.11 Beeldkwaliteitplan	38
3.12 Kabels en leidingen	40
HOOFDSTUK 4 BESTEMMINGEN	41
4.1 Algemeen	41
4.2 Agrarisch	42
4.3 Agrarisch - Glastuinbouwbedrijf	51
4.4 Agrarisch - Intensief veehouderijbedrijf	54
4.5 Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf	57
4.6 Bedrijf	59
4.7 Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf	62
4.8 Bedrijf - Baggerspeciedepot	64

4.9	Bedrijf - Nutsvoorziening	64
4.10	Bedrijf - Rioolwaterzuivering	64
4.11	Bedrijf - Verkoop punt van motorbrandstoffen	64
4.12	Cultuur en ontspanning	65
4.13	Cultuur en ontspanning - Molen	65
4.14	Detailhandel	65
4.15	Detailhandel - Tuincentrum	66
4.16	Gemengd	67
4.17	Groen	68
4.18	Horeca	68
4.19	Maatschappelijk	69
4.20	Maatschappelijk - Begraafplaats	71
4.21	Natuur - 1	71
4.22	Natuur - 2	72
4.23	Recreatie - Dagrecreatie 1	72
4.24	Recreatie - Dagrecreatie 2	73
4.25	Recreatie - Verblijfsrecreatie	73
4.26	Recreatie - Volkstuinen	74
4.27	Sport - Golfbaan	74
4.28	Sport - Manege	75
4.29	Sport - Sportvelden	75
4.30	Verkeer	75
4.31	Verkeer - Fiets- en voetpaden	76
4.32	Verkeer - Railverkeer	76
4.33	Water	76
4.34	Water - Waterstaat	77
4.35	Wonen	77
4.36	Wonen - Stolp	80
4.37	Horeca - Uit te werken	82
4.38	Leiding - Hoogspanningsverbinding	83
4.39	Leiding - Leidingenstrook	83
4.40	Leiding - Riool	83
4.41	Waarde - Aardkundig	83
4.42	Waarde - Archeologie 1	84
4.43	Waarde - Archeologie 2	84
4.44	Waarde - Archeologie 3	85
4.45	Waarde - Archeologie 4	86
4.46	Waarde - Archeologie 5	86
4.47	Waarde - Cultuurhistorie	87
4.48	Waarde - Landschap verkaveling	87
4.49	Waterstaat - Waterkering	88
4.50	Algemene aanduidingsregels	88
4.51	Afwijkingsmogelijkheden	89
4.52	Persoonsgebonden overgangsrecht	91

HOOFDSTUK 5	UITVOERBAARHEID	93
5.1	Handhaving	93
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	95
5.3	Economische uitvoerbaarheid	95
5.4	Grondexploitatie	96

Bijlage 1	Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied	
-----------	-------------------------------------	--

REGELS

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	99
Artikel 1	Begrippen	99
Artikel 2	Wijze van meten	112

HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	113
Artikel 3	Agrarisch	113
Artikel 4	Agrarisch - Glastuinbouwbedrijf	131
Artikel 5	Agrarisch - Intensief veehouderijbedrijf	140
Artikel 6	Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf	148
Artikel 7	Bedrijf	154
Artikel 8	Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf	164
Artikel 9	Bedrijf - Baggerspeciedepot	172
Artikel 10	Bedrijf - Nutsvoorziening	173
Artikel 11	Bedrijf - Rioolwaterzuivering	174
Artikel 12	Bedrijf - Verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg	176
Artikel 13	Cultuur en ontspanning	178
Artikel 14	Cultuur en ontspanning - Molen	180
Artikel 15	Detailhandel	184
Artikel 16	Detailhandel - Tuincentrum	189
Artikel 17	Gemengd	194
Artikel 18	Groen	197
Artikel 19	Horeca	198
Artikel 20	Maatschappelijk	205
Artikel 21	Maatschappelijk - Begraafplaats	212
Artikel 22	Natuur - 1	213
Artikel 23	Natuur - 2	215
Artikel 24	Recreatie - Dagrecreatie 1	218
Artikel 25	Recreatie - Dagrecreatie 2	220
Artikel 26	Recreatie - Verblijfsrecreatie	222
Artikel 27	Recreatie - Volkstuinen	229
Artikel 28	Sport - Golfbaan	230
Artikel 29	Sport - Manege	232

Artikel 30	Sport - Sportvelden	234
Artikel 31	Verkeer	236
Artikel 32	Verkeer - Fiets- en voetpaden	237
Artikel 33	Verkeer - Railverkeer	238
Artikel 34	Water	239
Artikel 35	Water - Waterstaat	241
Artikel 36	Wonen	242
Artikel 37	Wonen - Stolp	250
Artikel 38	Horeca - Uit te werken	258
Artikel 39	Leiding - Hoogspanningsverbinding	259
Artikel 40	Leiding - Leidingenstrook	261
Artikel 41	Leiding - Riool	263
Artikel 42	Waarde - Aardkundig	265
Artikel 43	Waarde - Archeologie 1	267
Artikel 44	Waarde - Archeologie 2	269
Artikel 45	Waarde - Archeologie 3	272
Artikel 46	Waarde - Archeologie 4	275
Artikel 47	Waarde - Archeologie 5	278
Artikel 48	Waarde - Cultuurhistorie	281
Artikel 49	Waarde - Landschap verkaveling	283
Artikel 50	Waterstaat - Waterkering	285

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 287

Artikel 51	Anti-dubbeltelregel	287
Artikel 52	Algemene bouwregels	288
Artikel 53	Algemene gebruiksregels	290
Artikel 54	Algemene aanduidingsregels	292
Artikel 55	Algemene afwijkingsregels	297
Artikel 56	Algemene wijzigingsregels	298
Artikel 57	Overige regels	300

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 301

Artikel 58	Overgangsrecht	301
Artikel 59	Slotregel	304

BIJLAGEN BIJ REGELS

Bijlage 1	Volwaardig agrarisch bedrijf
Bijlage 2	Bedrijvenlijst 2009
Bijlage 3	Specifiek toegestane bedrijven binnen 'Bedrijf'
Bijlage 4	Specifieke toetsingscriteria ondergeschikte tweede tak of deeltijdfunctie
Bijlage 5	Lijst bestaande oppervlakte bedrijfsgebouwen
Bijlage 6	Aantal recreatieverblijven en kampeermiddelen per terrein
Bijlage 7	Geluidcontouren

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

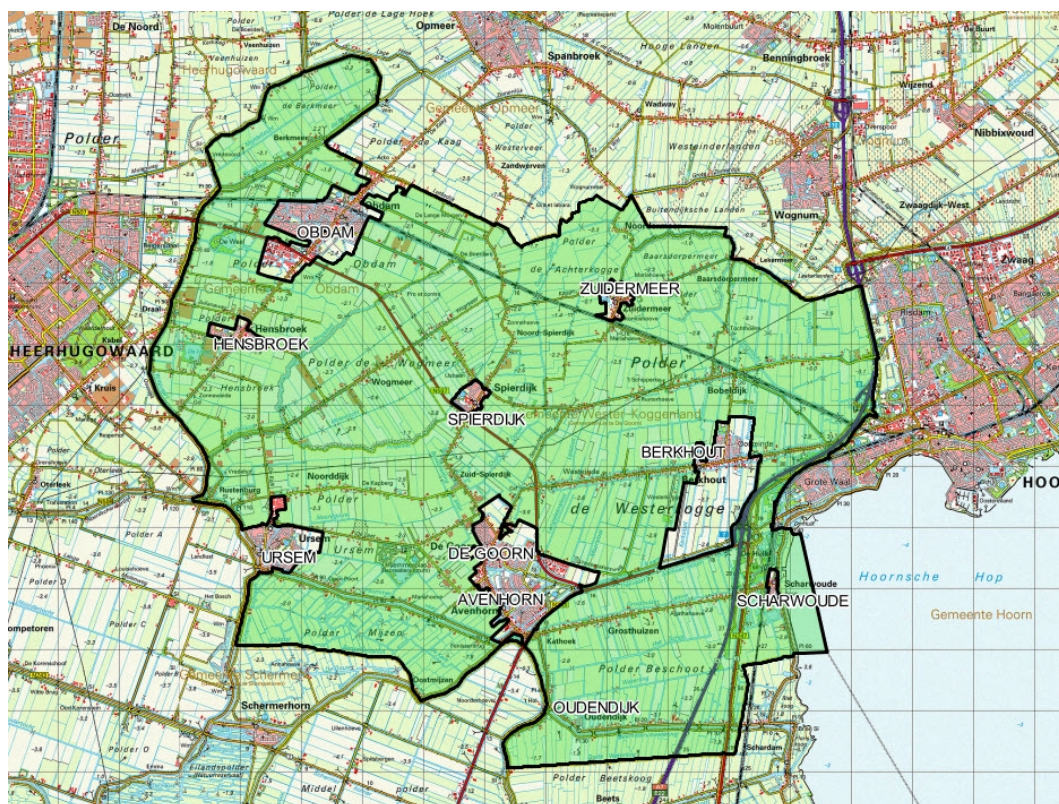
De vigerende bestemmingsplannen Landelijk Gebied 2000 van (de voormalige gemeenten) Wester-Koggenland en Obdam zijn verouderd en aan actualisatie toe. Om er één geheel van te maken, wordt ook het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2008 meegenomen. Op deze manier ontstaat één samenhangend beleidskader voor het gehele landelijk gebied van de gemeente Koggenland. Eén bestemmingsplan is overzichtelijk en daarmee duidelijk voor burgers en andere betrokkenen.

1.2 Kadernota en Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied

Als basis voor het nieuwe bestemmingsplan is de Kadernota Landelijk Gebied opgesteld. Deze Kadernota is op 24 oktober 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. In de Kadernota is het beleid voor het nieuwe bestemmingsplan op hoofdlijnen vastgelegd. Hiertoe zijn gesprekken gevoerd met verschillende instanties, waaronder de LTO, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Landschap Noord-Holland en het Recreatieschap West-Friesland. De uitgangspunten uit de Kadernota zijn (juridisch) vertaald in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied. Gelijktijdig met de Kadernota is ook het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied vastgesteld. Hierin staan belangrijke uitgangspunten waar nieuwe ontwikkelingen aan worden getoetst. Het uitgangspunt is om met het Beeldkwaliteitplan de landschappelijke waarden van het gebied te verbeteren. In hoofdstuk 3 wordt nader op het Beeldkwaliteitplan ingegaan.

1.3 Plangebied

Het plangebied omvat het gehele grondgebied van de gemeente Koggenland, met uitzondering van de grote kernen en bedrijventerreinen. Het gebied waar in de toekomst Tuindersweijde (ten oosten van Obdam) wordt gerealiseerd, wordt in dit bestemmingsplan conform de huidige situatie (dus grotendeels agrarisch) opgenomen. Figuur 1 geeft het plangebied weer.



Figuur 1: Plangebied

Naast de kernen is een aantal ontwikkelingen buiten het plangebied gelaten. De ontwikkeling van Distriport, de ophoging van de IJsselmeerdijk tussen Hoorn en Edam en de opwaardering van de Westfriaweg zijn niet opgenomen in het plangebied. Bepaalde delen van de Westfriaweg waarvoor géén ingrepen gepland zijn, worden wel in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied opgenomen. Deze onderdelen van de Westfriaweg zijn namelijk niet opgenomen in het provinciale inpassingsplan, die de opwaardering mogelijk maakt. Tot slot wordt er op dit moment voor een aantal locaties binnen het plangebied aparte planologische procedures doorlopen. Plannen die tijdens de procedure van dit bestemmingsplan onherroepelijk zijn geworden, worden in dit bestemmingsplan meegenomen.

1.4 Centrale uitgangspunten

De gemeente heeft als inzet dat het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied een actueel en goed toepasbaar juridisch-planologisch instrument voor de gemeente en de burger biedt. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied is een actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen. Bestaande planologische rechten blijven zo mogelijk op de oude voet gehandhaafd;
- op perceelsniveau wordt een aantal concrete ontwikkelingen opgenomen. Dit betreffen onder andere uitbreidingen van (agrarische) percelen en functieveranderingen;

- er wordt niet méér geregeld dan noodzakelijk voor een praktisch hanteerbaar plan;
- met het integrale bestemmingsplan blijft centraal staan dat processen in het buitengebied daadwerkelijk gestuurd kunnen worden;
- een flexibel bestemmingsplan, waarmee het gemeentebestuur, ook in de toekomst, in staat is op voorzienbare ontwikkelingen in te spelen en/of deze te begeleiden;
- met name dié zaken regelen waarop met het bestemmingsplan daadwerkelijk invloed kan worden uitgeoefend, zoals nieuwe ontwikkelingen, functietoekenning, functiewijziging, ruimtelijke hoofdvorm van bebouwing, en dergelijke;
- regels ter bescherming van bijzondere waarden van bodem, natuur, landschap en cultuurhistorie. De basis voor deze beschermende regeling ligt onder meer in het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied;
- geen zaken regelen waarvoor al doelmatige wetgeving of verordeningen bestaan, zoals voor het milieu- en waterbeleid.

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de inwoners "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). Deze standaard, welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard, wordt verplicht in het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Er blijft een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is per 1 januari 2010 verplicht. De digitale versie is de juridisch bindende versie.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het relevante beleidskader.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de omgevingsaspecten.
- Hoofdstuk 4 geeft per bestemming een toelichting en de uitgangspunten weer.
- Hoofdstuk 5 gaat ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER

2.1 Europees beleid

Op Europees niveau kunnen beleidsvoornemens van belang zijn voor de landelijke gebieden in Nederland. In de regel is dergelijk beleid vertaald in het landelijke c.q. provinciaal beleid. Toch is aandacht voor enkele specifieke punten van belang.

2.1.1 Milieu

Op Europees niveau worden meerdere milieurichtlijnen uitgevaardigd, die zijn of worden verwerkt in de eigen wet- en regelgeving. Van belang voor de agrarische sector zijn in het bijzonder:

- de regelgeving gericht op de productie van veilig voedsel voor de mens;
- het dierengezondheidsbeleid;
- het beleid voor melkprijzen en quotaregeling;
- het marktordeningsbeleid voor graan, suiker en aardappelen;
- de Europese nitraatrichtlijn, gericht op bescherming van de bodem. De doorwerking van deze richtlijn betekent dat eisen worden gesteld aan de individuele landbouwers met op bedrijfsniveau een beheersing van de in- en uitstroom van mineralen;
- de Europese milieueffectrapportage (m.e.r.). De implementatie van deze richtlijn betekent dat er meer individuele beoordelingen op de noodzaak van een m.e.r. moeten plaatsvinden. Voor gemeenten betekent dit dat er meer activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn.

2.1.2 Natuur

Op Europees niveau is afgesproken om de achteruitgang van de biodiversiteit in 2010 te hebben gestopt. Daartoe wordt gewerkt aan het tot stand brengen van een netwerk van beschermde natuurgebieden: Natura 2000. Natura 2000 is gericht op de instandhouding en ontwikkeling van soorten en ecosystemen die voor Europa belangrijk zijn. Natura 2000-gebieden worden aangewezen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

De Vogelrichtlijn is in 1979 voor alle lidstaten binnen Europa van kracht geworden (tegelijkertijd en in onderlinge samenhang tot stand gekomen met de Conventie van Bern). De richtlijn bevat voorschriften en maatregelen ter bescherming van de bedreigde Europese vogelsoorten. Een belangrijke maatregel is het - door de lidstaten - aanwijzen van speciale beschermingszones. Dit betreft de gebieden die voor de instandhouding van de in de bijlage van de Vogelrichtlijn genoemde soorten het meest geschikt zijn. De Nederlandse regering heeft de Vogelrichtlijngebieden aangewezen in maart 2000. Voor niet in de bijlage genoemde en geregeld voorkomende trekvogels kunnen eveneens hun broed-, rui- en overwinteringsgebieden en hun rustplaatsen in de trekzones aangewezen worden.

De Habitatrichtlijn is in 1992 door de EG vastgesteld. Zij sluit aan bij de Conventie van Bern en bij de EG Vogelrichtlijn. De doelstelling en het instrumentarium reiken echter duidelijk verder. Doelstelling is de bescherming van planten en dieren (behalve vogels) en hun leefgebieden (habitats).

Zo draagt deze richtlijn bij aan het waarborgen van de biodiversiteit door natuurlijke habitats en aan het in stand houden van de wilde flora en fauna.

De lidstaten dragen een lijst van op hun grondgebied aanwezige beschermingswaardige habitats voor aan de Europese Commissie, onder vermelding van de soorten uit bijlage II van de richtlijn. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen prioritaire en niet-prioritaire soorten. Op basis van deze gegevens stelt de Commissie een lijst van gebieden van communautair belang vast. De lidstaten dienen deze gebieden zo spoedig mogelijk als speciale beschermingszone aan te wijzen. Het moment van plaatsing op de communautaire lijst is echter al bepalend voor het van toepassing zijn van de bepalingen uit de richtlijn.

In de praktijk overlappen de beschermingszones van Habitat- en Vogelrichtlijn en de EHS gebieden elkaar voor een groot deel.

Voor alle Natura 2000-gebieden moet op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 door de provincie/ministerie van LNV een beheerplan worden vastgesteld. Dit moet gebeuren binnen drie jaar na aanwijzing van het gebied als Natura 2000-gebied of binnen drie jaar na inwerkingtreding van de Natuurbeschermingswet 1998 als het gebied reeds vóór de inwerkingtreding was aangewezen als Natura 2000-gebied.

De Habitatrichtlijn verplicht Nederland de habitattypen en soorten waar Nederland mede verantwoordelijk voor draagt in een gunstige staat van instandhouding te brengen. Om dit te bereiken heeft Nederland daarvoor instandhoudingsdoelstellingen gedefinieerd.

Het beheerplan werkt de instandhoudingsdoelstellingen voor het Natura 2000-gebied verder uit in ruimte en tijd. Het beschrijft de resultaten die bereikt dienen te worden om het behoud of het herstel van deze natuurlijke habitats en soorten mogelijk te maken. Het beheerplan geeft een overzicht op hoofdlijnen van instandhoudingsmaatregelen die in de planperiode genomen moeten worden om de beoogde resultaten te behalen. Tenslotte gaat het beheerplan in op bestaand gebruik en geeft inzicht hoe met externe werking omgegaan moet worden. Beheerplannen hebben een looptijd van maximaal zes jaar en worden opgesteld onder het bevoegd gezag van de provincie.

2.1.3 Archeologie

In 1992 werd het Europese Verdrag van Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland. Doelstelling van dit verdrag is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Concreet heeft dit tot gevolg dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de aanwezigheid van archeologische waarden en dat in bestemmingsplannen een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van archeologische waarden.

Aandachtspunt is voorts dat uit het Verdrag van Malta voortvloeit dat er meer gelden beschikbaar moeten komen voor archeologisch onderzoek. Ook moet het beginsel 'de bodemverstoorder betaalt' worden doorgevoerd, in ieder geval voor wat betreft omvangrijke projecten (artikel 6 van het verdrag).

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in september 2007 de nieuwe Monumentenwet in werking getreden. De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. Het wetsvoorstel verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmings-

plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

2.1.4 Water

In 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) vastgesteld. De KRW beoogt de aquatische ecosystemen en waterafhankelijke terrestische natuur voor achteruitgang te behoeden, te beschermen en te verbeteren. Een concreet doel van de KRW is een goede ecologische toestand van grond- en oppervlaktewater te bereiken. In beginsel moet dit doel in 2015 behaald zijn.

De Kaderrichtlijn Water introduceert het denken in stroomgebieden. Dat gaat uit van het simpele feit dat water zich niet houdt aan lands- en bestuurlijke grenzen, maar z'n natuurlijke loop heeft binnen stroomgebieden.

Om aan de voorwaarden van de KRW te kunnen voldoen, moeten waterbeheerders binnen een stroomgebied afspraken maken en samenwerken. Het doel is uiteindelijk dat er in het stroomgebied sprake is van schoon water, waarin een gevarieerd natuurlijk leven voorkomt. De KRW stelt namelijk eisen aan de chemische (geen verontreinigende stoffen) en ecologische kwaliteit van het oppervlaktewater.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

De SVIR is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke conse-

quenties. De volgende Rijksstructuurvisies (voorheen PKB's) blijven (voor zover ruimtelijk) als uitwerking van de SVIR bestaan:

- Structuurvisie (voorheen PKB) Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Structuurvisie (voorheen PKB) Derde Nota Waddenzee;
- Structuurvisie Nationaal Waterplan;
- Structuurvisie (voorheen PKB) Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening (SEV III);
- Structuurvisie (voorheen PKB) Ruimte voor de Rivier.

Uitgangspunten en randvoorwaarden bestemmingsplan

Het bestemmingsplan houdt rekening met de randvoorwaarden vanuit de SVIR.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Als gevolg van de invoering van de *Wet ruimtelijke ordening* werkt het Rijk aan de vernieuwing van haar beleidsinstrumentarium. Daarbij worden bestaande rijksbelangen juridisch geborgd in het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening* (Barro). Daarmee vervangt het Besluit het bestaande planologisch beleid uit de *Nota Ruimte* en een aantal Planologische Kernbeslissingen. In het besluit zijn onder andere de regelingen met betrekking tot de EHS, Rijksbufferzones, Nationale Landschappen, de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Uitgangspunt daarbij is dat het huidige beleid zoveel mogelijk 'beleidsneutraal' wordt voortgezet. Een aantal regelingen zijn 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeentes verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

Een aantal specifieke zones, waaronder zones rond militaire luchthavens, radarbeschermingsgebieden en veiligheidszones rond munitieopslagplaatsen, zijn doorvertaald naar de *Regeling algemene regels ruimtelijke ordening* (Barro).

Uitgangspunten en randvoorwaarden bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan raakt een aantal in de SVIR en Barro genoemde rijksbelangen. De vertaling staat per punt weergegeven:

- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen: de doorvertaling van de Structuurvisie Buisleidingen wordt vastgelegd in het Barro. De regeling hiervoor is nog niet in werking getreden. Er wordt in dit bestemmingsplan al wel alvast een vrijwaringszone opgenomen.
- ecologische hoofdstructuur: de EHS en de ecologische verbindingzones zijn voorzien van een passende regeling.
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament: de primaire waterkeringen inclusief vrijwaringszones zijn in dit bestemmingsplan voorzien van een passende regeling.
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte): er worden geen nieuwe ontwikkelingen in het IJsselmeergebied mogelijk gemaakt. De bestaande rechten voor het buitendijkse gebied bij Scharwoude zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.

2.2.3 Structuurvisie buisleidingen

Door het Rijk wordt momenteel gewerkt aan de Structuurvisie Buisleidingen. Deze heeft

in de herfst van 2011 als ontwerp ter inzage gelegen en is in oktober 2012 vastgesteld. Het doel van de Structuurvisie is om ruimte vrij te houden in Nederland voor de aanleg van toekomstige buisleidingen van nationaal en internationaal belang voor het transport van gevaarlijke stoffen. Daarmee wil het Rijk duidelijkheid verschaffen aan zowel het bedrijfsleven dat daarmee kan rekenen op goede verbindingen voor buisleidingstransport, als aan provincies en gemeenten die hierop hun ruimtelijke plannen kunnen afstemmen. Gezien de ruimtelijke ontwikkelingen die in de laatste decennia hebben plaatsgevonden en die in de toekomst zullen voortgaan, is in de Structuurvisie met name op de borging van het beleid in de plannen van andere overheden en in het leidingenbeheer bij leidingexploitanten een zwaarder accent gelegd.

In de structuurvisie is een aantal reserveringen opgenomen voor buisleidingen, grensovergangen en aanlandingspunten. Onderstaande figuur geeft deze weer.



Figuur 3: Overzicht buisleidingen, grensovergangen en aanlandingspunten

Uitgangspunten en randvoorwaarden bestemmingsplan

Een deel van de route is door de gemeente Koggenland gepland. De structuurvisie is in oktober 2012 vastgesteld. De zone die in de structuurvisie is opgenomen, is doorvertaald naar dit bestemmingsplan. Concreet betekent dit dat een leidingenstrook is opgenomen voor de leidingen buiten de stroken van de reeds bestaande buisleidingen.

2.3 Waterbeleid

2.3.1 Nationaal Waterplan

In december 2009 is de Vierde Nota Waterhuishouding (nw4) vervangen door het Nationaal Waterplan. Het Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie op basis van de nieuwe Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015. Het Nationaal Waterplan vervangt op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte voor het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. De Nota Ruimte regelde de ruimtelijke doorwerking van het huidige waterbeleid. Dit verandert. Voor de gebieden die onderdeel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, te weten de kust, de grote rivieren en het IJsselmeergebied, is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hier is nader op ingegaan in paragraaf 2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Het Nationaal Waterplan zet het beleid uit de nw4 versterkt voort. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Bij de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen zullen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging moeten krijgen, dan onder het beleid van de Vierde Nota het geval is. Dit is noodzakelijk om op de korte en de lange termijn te kunnen blijven beschikken over duurzame en klimaatbestendige watersystemen.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Omgekeerd moet de waterbeheerder zich bewust zijn van het feit dat in een gebied meer dan alleen waterdoelen gerealiseerd moeten worden. Hij moet anticiperen op ruimtelijk-economische ontwikkelingen.

2.3.2 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW), die sinds 2000 van kracht is, heeft als doel om de kwaliteit van watersystemen in Europa te beschermen en waar nodig, te verbeteren. De KRW bevordert duurzaam watergebruik en het terugdringen of beëindigen van lozingen van gevaarlijke stoffen. De KRW richt zich op grond- en oppervlaktewater. De essentie van de KRW ligt in de stroomgebiedbenadering.

Het beheer van rivieren wordt vanuit het stroomgebied benaderd. Het belangrijkste instrument van de KRW is het stroomgebiedbeheersplan. Deze stroomgebieden zijn weer onderverdeeld in deelstroomgebieden. De KRW stelt zich tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater te beschermen om:

1. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
2. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
3. het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
4. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

De KRW bevat tevens een instrumentarium om de doelstellingen te bereiken. De beschreven indeling in stroomgebieden, is één van de instrumenten om het beleid van

de richtlijn te realiseren.

Volgens het Rijksbeleid geven in de eerste plaats provincies en gemeenten uitwerking aan het ruimtelijke waterbeleid: nadelige effecten op de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, moeten worden voorkomen, verminderd dan wel gecompenseerd. Waar mogelijk wordt optimaal gebruik gemaakt van de mogelijkheden die water biedt voor verbetering voor wonen, werken en recreëren aan het water.

2.3.3 Waterbeheersplan 2010-2015

In het Waterbeheersplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2010-2015: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Deze taken worden de komende periode sterk beïnvloed door de klimaatverandering en de uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water.

De missie van het hoogheemraadschap is erop gericht om ook de komende jaren, ondanks klimaat- en weersveranderingen, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water, door:

1. het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
2. de verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden;
3. het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;
4. het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

De uitgangspunten die het Hoogheemraadschap hanteert, zijn de volgende:

- het beheersgebied van het Hoogheemraadschap is beveiligd tegen overstromingen;
- dijkversterking blijft altijd mogelijk;
- alle inwoners van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap hebben recht op het afgesproken beschermingsniveau tegen wateroverlast;
- watersystemen zijn gezond voor mens, plant en dier;
- problemen worden opgelost waar ze ontstaan;
- met de watervoorraad wordt zorgvuldig omgegaan;
- niet alles kan overal;
- samenwerking staat centraal;
- water is een ordenend principe in de ruimtelijke inrichting;
- het waterbeheer is toekomstgericht.

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied is een conserverend bestemmingsplan. Er zijn geen ontwikkelingen opgenomen die in strijd zijn met dit beleid.

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied dient onderbouwd te worden of dit past binnen het beleid.

2.4 Provinciaal beleid

2.4.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De sturingsfilosofie uit het streekplan Noord-Holland Noord van vrijheid-kwaliteit-samenwerking en de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten en inzichten zijn opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040, Kwaliteit door veelzijdigheid (vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010). De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Deze drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. De hoofdbelangen worden geborgd en uitgevoerd door instrumenten in te zetten vanuit twaalf onderliggende provinciale ruimtelijke belangen.

Landschap

De Provincie Noord-Holland zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit ervan. De provincie wil deze (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. De provincie zorgt dat ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand moeten komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde Landschaps-DNA, van de verschillende landschappen. Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd.

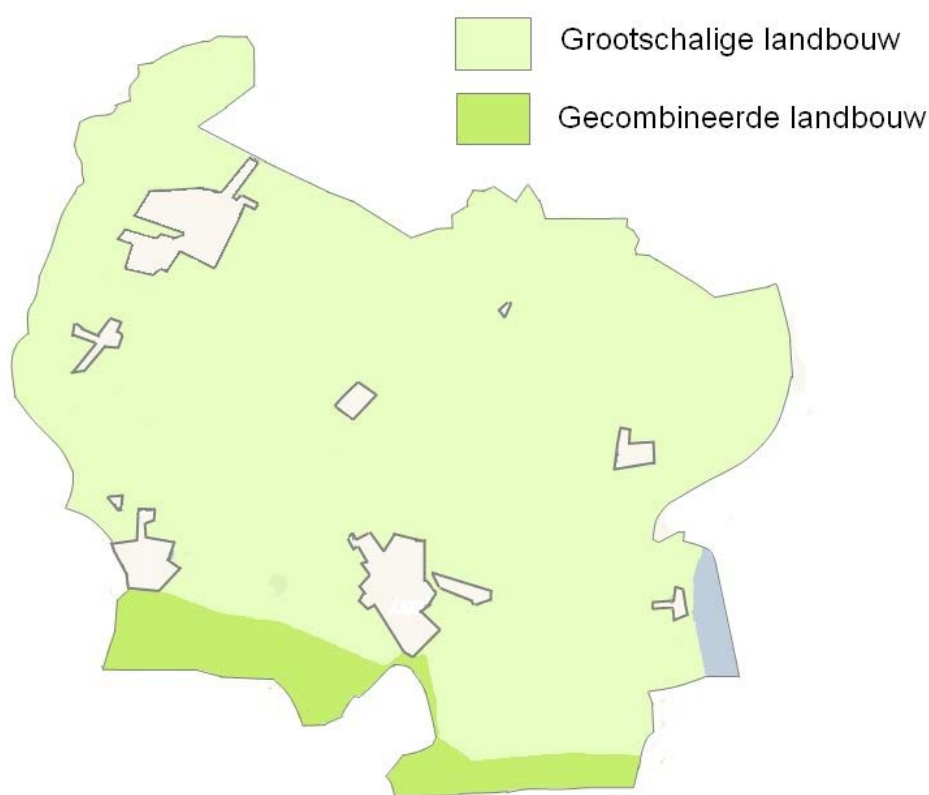
Daarnaast wil de Provincie Noord-Holland dat openheid en beleving van landschappen als kernkwaliteit wordt meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen op drie schaalniveaus:

- gehele provincie: beschermen van een aantal kenmerkende zeer open, donkere en stille gebieden op provinciale schaal;
- landschapstype: de voor een bepaald landschapstype kenmerkende typologie van openheid - geslotenheid en ruimtevorm;
- lokale situatie: de visuele beleving van de openheid in een specifieke situatie op basis van de zogenaamde 'zichtveldmethode'.

Landbouw

Ten aanzien van landbouw heeft de provincie twee zones onderscheiden. Het plangebied valt grotendeels in zone 1: gebied voor grootschalige landbouw. In deze zone is ruimte voor schaalvergroting, structuurverbetering en (mondiaal) concurrerende productielandbouw, de bijbehorende be- en verwerking van landbouwproducten, handel en distributie en het uitplaatsen van groeiende bedrijven uit stedelijk of kwetsbaar gebied. De reeds ingezette trend naar schaalvergroting en intensivering zal

zich voortzetten vanuit een economisch perspectief. Schaalvergroting brengt ook de behoefte aan grotere bouwpercelen met zich mee. Binnen dit gebied geeft de provincie standaard ruimte voor bouwpercelen tot 2 hectare. Grotere bouwvlakken zijn mogelijk met een ontheffing van Gedeputeerde Staten. Daarnaast is een klein gedeelte van de gemeente in zone 2 gelegen: gebied voor gecombineerde landbouw. Hier is ruimte voor bouwvlakken tot 1,5 hectare. Het gebied voor gecombineerde landbouw is het gedeelte van de gemeente dat buiten de Westfriese Omringdijk ligt. Dit zijn de Polder Mijzen en Polder Beetskoog. In onderstaande figuur is de begrenzing van de gebieden weergegeven.

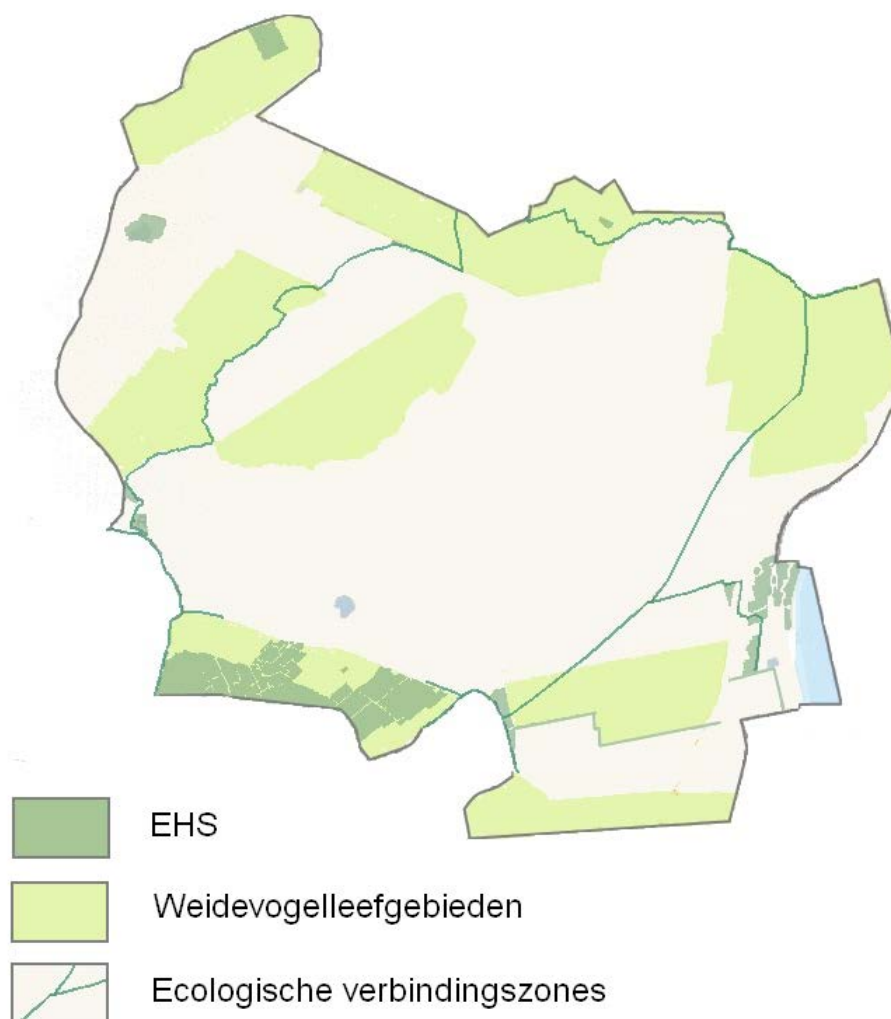


Figuur 4: Indeling landbouwgebieden

Natuur

Een deel van het plangebied is in de PRVS aangewezen als weidevogelleefgebied. Het betreft vooral de open gebieden in het plangebied, zoals de Leekerlanden, polder Mijzen en polder Beetskoog. De weidevogelleefgebieden zijn de lichtgroene gebieden in figuur 5. In deze gebieden is het van belang de openheid te behouden. Daarom is op basis van de verordening bebouwing buiten 'bestaand bebouwd gebied', nieuwe weginfrastructuur, nieuwe bebossing, versturende activiteiten buiten de huidige agrarische activiteiten en waterpeilverlaging niet toegestaan. Hoogopgaande beplanting moet in een bestemmingsplan gekoppeld zijn aan een omgevingsvergunning. Daarnaast komen er nog enkele gebieden voor die behoren tot de EHS. De grotere gebieden die tot de EHS

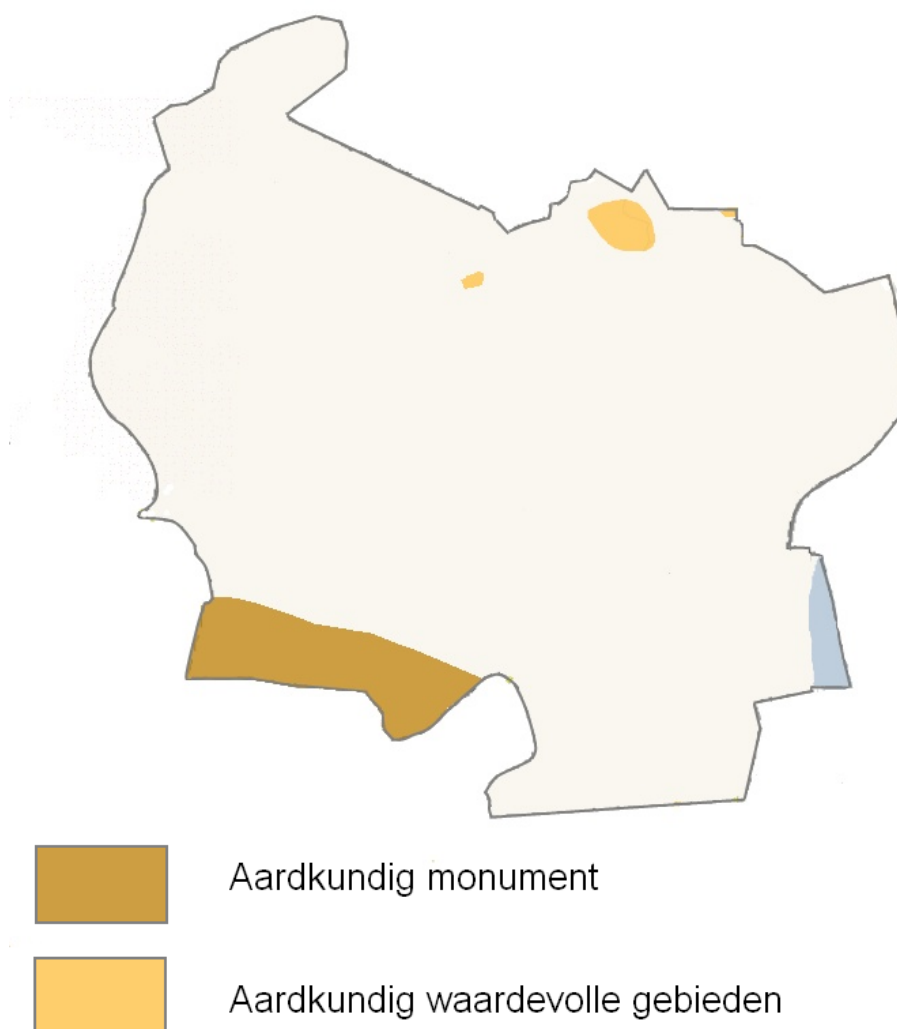
behoren, zijn polder Mijzen en het recreatiegebied bij Scharwoude. Tot slot liggen er een aantal ecologische verbindingzones in het plangebied.



Figuur 5: Ecologische waarden

Aardkunde

De provincie Noord-Holland heeft in de Structuurvisie en de verordening een aantal aardkundig waardevolle gebieden aangewezen. Dit zijn enerzijds aardkundig monumenten, die via de provinciale milieuverordening beschermd zijn. Anderzijds zijn dit aardkundig waardevolle gebieden, die niet als aardkundig monument zijn aangewezen, maar wel een aardkundige waarde hebben. In onderstaande figuur zijn de aardkundig monumenten (donkerbruin) en aardkundig waardevolle gebieden (lichtbruin) weergegeven.



Figuur 6: Aardkundige waarden

In het plangebied komt één aardkundig monument voor, namelijk de polder Mijzen. Op de kruising van de Kapelleweg en de Noord-Spierdijkerweg zijn enkele percelen aanwezig met zogenaamd kadettenland of kadetjesland. Om de weilanden droog te houden maakten de boeren langgerekte greppels als een afwateringsysteem. Grond uit de greppels kwam op het naastliggende perceel. De weilanden kregen zo een karakteristiek gebold uiterlijk. Dit is het karakteristieke kadetjesland. Dit is aangewezen als aardkundig waardevol gebied.

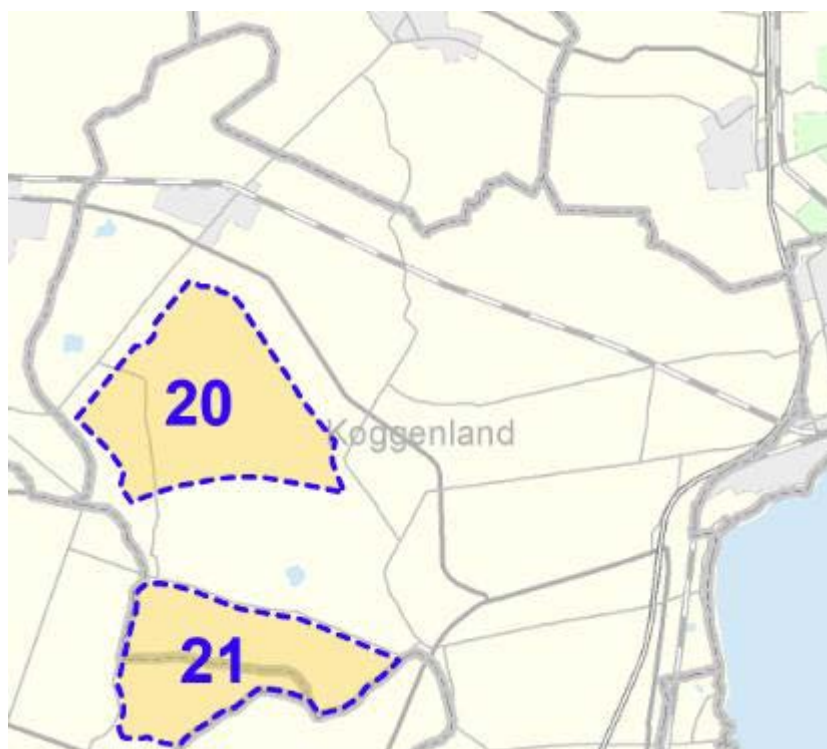
Tot slot ligt aan de noordkant van de Baarsdorpermeerpolder een meerwal. Deze ligt deels in de gemeente Koggenland, maar grotendeels in de gemeente Medemblik. De meerwal is goed in het landschap te herkennen en is daarom eveneens aangewezen als aardkundig waardevol gebied.

De provincie Noord-Holland heeft intussen een ontwerpbesluit gepubliceerd, waarin de Polder Mijzen niet meer aangewezen is als aardkundig monument. Hiermee komt de

bescherming via de milieuverordening te vervallen. Het besluit is bij vaststelling van dit bestemmingsplan nog niet onherroepelijk. Omdat het gebied nog steeds aardkundig waardevol is, blijft de bescherming op het gebied gehandhaafd.

Stiltegebieden

De Provincie Noord-Holland wil dat openheid en beleving van landschappen als kernkwaliteit worden meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarvoor zijn stiltegebieden aangewezen. Hiervoor wordt ingezet op het beschermen van een aantal kenmerkende zeer open, donkere en stille gebieden. Delen van Polder Mijzen en het gebied tussen Hensbroek en Ursem zijn aangewezen als stiltegebieden. In onderstaande figuur is de begrenzing van de stiltegebieden weergegeven.



Figuur 7: Stiltegebieden binnen de gemeente Koggenland

De ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden, zijn dermate kleinschalig dat deze geen invloed hebben op de stiltegebieden.

2.4.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Het provinciaal beleid uit de Structuurvisie is vertaald in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS, vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010). In het bij de Structuurvisie behorende Uitvoeringsprogramma hebben Gedeputeerde Staten aangegeven op welke manier en met welke bestuurlijke en juridische instrumenten zij dit beleid denken te realiseren. Eén van deze instrumenten is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, die zich richt tot gemeenten en algemene regels geeft waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

1e partiële herziening Ruimtelijke Verordening

De PRVS is in de loop van 2011 op een aantal onderwerpen herzien. Het betreft de aspecten intensieve veehouderij, EHS en weidevogelleefgebieden. Uitbreiding van intensieve veehouderij is, mits het een duurzame ontwikkeling betreft, mogelijk. De begrenzing en regels ten aanzien van de EHS en de weidevogelleefgebieden zijn met de herziening ook aangepast.

2e partiële herziening Ruimtelijke Verordening

Door Provinciale Staten is de 2e partiële herziening Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Met deze herziening is het systeem van ontheffingen, zoals deze in de verordening opgenomen was, verdwenen. De provincie gaat nu op basis van afwijkingsregels van de kaders die de verordening stelt, de provinciale beleidskaders beschermen.

3e partiële herziening Ruimtelijke Verordening

Door de provincie is de ruimtelijke verordening gewijzigd om het ruimtelijk beleid ten aanzien van windturbines juridisch te borgen. De provincie heeft de Wieringermeerpolder aangewezen als gebied waar nieuwe windturbines gerealiseerd mogen worden. Nieuwvestiging is, buiten deze gebieden, niet toegestaan. Bestaande windturbines en bestaande rechten mogen wel in een bestemmingsplan opgenomen worden.

Uitgangspunten en randvoorwaarden bestemmingsplan

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de regeling van de provinciale verordening. Zo zijn er in het gebied voor grootschalige landbouw geen bouwpercelen groter dan 2 hectare mogelijk en is de regeling ten aanzien van teeltondersteunend glas opgenomen. Ook de regeling ten aanzien van windturbines is vertaald naar dit bestemmingsplan.

2.4.3 Beleidsregel Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland

Op 25 september 2007 is door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland de beleidsregel "Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland" vastgesteld. In deze beleidsregel, als bedoeld in artikel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht, geven Gedeputeerde Staten aan hoe zij gebruik maken van hun bevoegdheden ingevolge de Wet op de Ruimtelijke ordening en de Woningwet bij projecten, die zijn gericht op een aantoonbare en duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om sanering door sloop en herinrichting van landschappelijke en/of niet passende bebouwing of functies. Als tegenprestatie krijgt de initiatiefnemer of de gemeente planologische medewerking voor nieuwbouw van woningen aansluitend aan bestaand stedelijk gebied of, als dat niet mogelijk of wenselijk is, ter plaatse van de saneringslocatie.

Op basis van de beleidsregel van de provincie heeft de gemeente Koggenland eigen Ruimte voor Ruimte beleid opgesteld. Zie hiervoor paragraaf 2.5.2 Leidraad Ruimte voor Ruimte Koggenland.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 *Structuurvisie Koggenland*

De gemeenteraad heeft het ruimtelijk beleid voor de gemeente op 12 oktober 2009 vastgesteld in de *Structuurvisie 2009 - 2020*. Het ruimtelijk beleid geeft richting aan ontwikkelingen in de gemeente. Koggenland is primair een groene gemeente, waar de ruimtelijke opgaven samenhangen met de doorontwikkeling van de eigen kernen en het bouwen voor een kwantitatieve en kwalitatieve vraag van de eigen bevolking. Daarnaast is er ook sprake van ruimtelijke opgaven voor het landelijk gebied.

Er wordt inhoud gegeven aan de vraag naar woningen, voorzieningen en bedrijvigheid op gemeentelijk niveau. Voor een gemeente als Koggenland hangen de vraagstukken voor de toekomst in belangrijke mate samen met de demografische ontwikkeling van de gemeente en de mate waarin binnen de kernen kan worden voldaan aan de eisen en wensen die de veranderende bevolking stelt aan de woonomgeving.

De structuurvisie wijst dan ook geen grootschalige nieuwe uitbreidingslocaties aan voor de toekomst, anders dan de uitbreidingslocaties die in het laatste structuurplan al waren aangewezen. De gemeente heeft wel op een aantal plekken ruimte gereserveerd voor toekomstige ontwikkelingen. Het is afhankelijk van de demografische ontwikkeling en daarmee samenhangende woningvraag wanneer die plekken daadwerkelijk tot ontwikkeling komen. Voor deze locaties wordt een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Het bedrijvenpark Distriport Noord-Holland is een uitzondering, die niet voortkomt uit de wens van de gemeente om te komen tot nieuwe bedrijfsontwikkeling, maar uit afwegingen op provinciaal niveau.

Ruimtelijke vraagstukken hangen steeds samen met de opgaven voor het landelijk gebied. Agrarische bedrijven vormen een belangrijke economische factor in de gemeente én een belangrijke ruimtelijke factor. De agrarische ondernemers zijn grondeigenaar/gebruiker van het grootste deel van de gemeente en beheren het grootste deel van het landschap. De dynamiek van de agrarische sector heeft dan ook een directe impact op de gemeente.

Daarnaast is waarneembaar dat in toenemende mate sprake is van andere functies die naast het agrarisch bedrijf een belangrijke rol spelen in het economische belang, de uitstraling en het beheer van het landschap. Zo zijn bijvoorbeeld belangrijke delen van de polder Mijzen inmiddels eigendom van Staatsbosbeheer. Van verschillende plekken in de gemeente wordt erkend dat ze niet alleen een agrarisch economische waarde hebben, maar ook een landschappelijke en natuurwaarde, en daarmee een recreatieve waarde.

2.5.2 *Leidraad Ruimte voor Ruimte Koggenland*

Op 13 september 2010 is door de gemeenteraad de Leidraad Ruimte voor Ruimte Koggenland vastgesteld. De leidraad is een uitwerking van de provinciale Ruimte voor

Ruimte regeling en is aangevuld voor wat betreft de situatie in Koggenland. De belangrijkste uitgangspunten in de leidraad zijn:

- dat het (agrarische) bedrijf ter plekke beëindigd moet zijn;
- dat sloopt bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- dat compensatie primair plaatsvindt in de vorm van woningbouw door herbouw op de saneringslocatie, of op een locatie in of aan de rand van bebouwd gebied;
- dat bij herbouw op de saneringslocatie in principe binnen het (agrarisch) bouwvlak wordt gebouwd;
- dat het moet gaan om zowel een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering;
- dat er geen belemmeringen mogen ontstaan voor de omgeving;
- dat cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke gebouwen niet in aanmerking komen voor sanering.

In dit bestemmingsplan is een compensatieregeling opgenomen. Door middel van een wijzigingsprocedure is het mogelijk om bij sanering van (meer dan) 1.000 m² aan bebouwing maximaal één woning (naast de bestaande bedrijfswoning) terug te bouwen. Bij grotere saneringen of als het noodzakelijk is meerdere compensatiewoningen mogelijk te maken, wordt (gezien de landschappelijk en ruimtelijke impact) een aparte planologische procedure doorlopen. Hierdoor kan maatwerk geleverd worden, waarmee de beoogde versterking van de ruimtelijke kwaliteit beter geborgd kan worden.

HOOFDSTUK 3 OMGEVINGSASPECTEN

Om conflictsituaties te voorkomen, dient in het bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan de omgevingsaspecten zoals milieu, water, ecologie en archeologie. Weliswaar is voor het merendeel van deze aspecten specifiek beleid en regelgeving opgesteld, toch is er sprake van een aanvullende werking ten opzichte van de ruimtelijke ordening. Zo kan het bestemmingsplan via de bestemmingsplankeuzen aanwijzingen geven richting het milieubeleid. Andersom kan het milieubeleid richting geven aan de functietoedeling in het bestemmingsplan. Bij een bestemmingsplan buitengebied kan op een aantal verschillende manieren sprake zijn van een planmer-plicht. Hieronder wordt ingegaan op het aspect planmer en de omgevingsaspecten die voor het bestemmingsplan van belang zijn.

3.1 Planmer

3.1.1 *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Dit bestemmingsplan biedt ontwikkelingsmogelijkheden die mogelijk kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het gaat daarbij vooral om de ruimte voor uitbreiding van agrarische bedrijven. Daarom is in het kader van dit bestemmingsplan een planMER en een passende beoordeling uitgevoerd. Het planMER is opgenomen als aparte bijlage. De passende beoordeling maakt deel uit van het planMER.

In het planMER zijn per milieuthema de huidige milieusituatie en eventuele autonome ontwikkelingen beschreven, samen de zogenaamde referentiesituatie. De referentiesituatie bevat een beschrijving van de binnen het plangebied aanwezige waarden (landschap, cultuurhistorie, archeologie, natuur). Daarnaast is bekeken in hoeverre in de referentiesituatie sprake is van knelpunten en/of overbelaste situaties (voor onder andere de thema's geurhinder, luchtkwaliteit en stikstofdepositie).

Passende beoordeling

Uit de beschrijvingen en beoordelingen in het planMER blijkt dat effecten van de ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan Landelijk Gebied over het algemeen beperkt zijn. Uitzondering vormt het thema stikstofdepositie. Uit de passende beoordeling volgt dat bij een maximale invulling van de bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan significante negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten. Bij een maximale invulling van de bouwmogelijkheden is sprake van een forse toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000. Het volledig uitsluiten van significante negatieve effecten binnen het bestemmingsplan Landelijk Gebied is alleen mogelijk met een ingrijpende aanpassing van de bestemmingsregeling. Dit zou zelfs een beperking betekenen ten opzichte van de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan.

De maximale invulling van alle bouwmogelijkheden is echter een theoretische situatie. Het bestemmingsplan biedt ontwikkelingsruimte en flexibiliteit, die binnen de planperiode slechts voor een deel zal worden benut. Uit de berekening van het trendscenario blijkt dat de effecten op Natura 2000 in de praktijk naar verwachting

beperkt zullen blijven.

De maximale toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000 bedraagt in dit realistische ontwikkelingsscenario 4,85 mol N/ha/jr. Door gebruik te maken van saldering kan deze toename volledig worden gecompenseerd. Dit betekent dat het saldo dat vrijkomt door de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van een of meerdere veehouderijen (bij voorkeur op zo kort mogelijk afstand van de gevoelige habitattypen binnen de Natura 2000-gebieden), wordt benut om de uitbreiding van andere veehouderijen mogelijk te maken. Voorwaarde is dat deze saldering plaatsvindt binnen hetzelfde Natura 2000-gebied op dezelfde habitattypen. Daarnaast is van belang dat geborgd is dat de uitbreiding pas plaatsvindt op het moment dat de bedrijfsactiviteiten elders zijn beëindigd (en ook de vergunningen zijn ingetrokken en de bestemmingslegging is gewijzigd).

In de passende beoordeling zijn maatregelen voorgesteld om significant negatieve effecten op Natura 2000 uit te sluiten. Dit zijn:

- het uitsluiten van bouw mogelijkheden voor nieuwe stallen;
- het vastleggen dat het aantal dieren niet mag toenemen;
- een voorwaardelijke verplichting op te nemen dat de bouw van stallen afhankelijk wordt gesteld van het niet optreden van significant negatieve effecten in Natura 2000-gebieden. Dit kan bereikt worden door het treffen van voldoende stikstofreducerende maatregelen en/of saldering;
- een algemene gebruiksregel waarmee is geregeld dat het gebruik van gronden, gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van het uitbreiden van de veestapel - bijvoorbeeld het in gebruik nemen van een nieuwe stal - pas is toegestaan wanneer de totale stikstofdepositie op het maatgevende gevoelige Natura 2000-gebied niet toeneemt.

Overige milieuthema's

Voor de overige milieuthema's ontstaan geen knelpunten in relatie tot de wettelijke normen en grenswaarden die vanuit de sectorale toetsingskaders gelden. In de regels van het bestemmingsplan wordt geborgd dat er geen negatieve milieueffecten optreden. In verschillende flexibiliteitsbepalingen wordt als voorwaarde gesteld dat de ontwikkeling 'milieuhygiënisch inpasbaar' is en dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de milieusituatie. Milieuhygiënisch inpasbaar en milieusituatie zijn verzamelbegrippen voor verschillende milieuaspecten. In de juridische planbeschrijving is dit nader uitgewerkt.

Uit de beschrijvingen blijkt dat binnen het plangebied sprake is van grote landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Naast de toetsing aan de harde wettelijke normen en grenswaarden is van belang of de ontwikkelingsruimte in de bestemmingsplannen gevolgen hebben voor deze waarden. Uit de sectorale analyses blijkt dat met de voorwaarden en uitgangspunten die bij ontwikkelingen in acht dienen te worden genomen, alsmede het opnemen van dubbelbestemmingen voor de bescherming van bijzondere waarden, op een goede manier invulling is gegeven aan het behouden en versterken van de aanwezige waarden. De openheid van een groot deel van het gebied blijft behouden, dat geldt ook voor bestaande natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. Vanuit de doelstellingen voor het landelijk gebied is er geen

aanleiding om de bestemmingsplanregeling aan te vullen of aan te scherpen naar aanleiding van de uitkomsten van het planMER.

Vertaling naar bestemmingsplan

De gemeente vindt het niet opnemen van bouwmogelijkheden of het beperken van dieraantallen niet haalbaar. Gezien de aard van het plangebied, is de agrarische sector een belangrijke sector voor de gemeente. Dit is enerzijds economisch. Anderzijds is de agrarische sector een belangrijke gebruiker en dus ook beheerder van het landschap. De gehele sector geheel of gedeeltelijk op slot zetten acht de gemeente daarom niet wenselijk.

De gemeente kiest er daarom voor de uitbreiding van stallen afhankelijk te stellen van een voorwaardelijke verplichting. Hierin wordt de volgende verplichting gesteld:

- aangetoond moet worden dat uitbreiding van stallen niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden; of
- er is reeds een Natuurbeschermingswetvergunning afgegeven; of
- er is aangetoond dat een Natuurbeschermingswetvergunning niet is vereist.

Deze eisen gelden altijd al vanuit de NB-wet, maar het extra opnemen van een dergelijk verplichting zorgt dat deze ook planologisch afgedwongen kan worden. Het betreft dus geen verzwaaring voor de agrarische ondernemers. Wel zijn de uitkomsten van de planMER zo voldoende naar het bestemmingsplan vertaald.

De gemeente gaat ook de mogelijkheden van het opzetten van een stikstofbank nader verkennen. Dit kan eventuele saldering vergemakkelijken.

Aanvulling planMER Landelijk Gebied

Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan Landelijk gebied is een planMER opgesteld. Ten aanzien van dit MER is een negatief toetsingsadvies uitgebracht door de Commissie voor de milieueffectrapportage (vanaf nu Commissie mer). Dit toetsingsadvies is als bijlage opgenomen bij de aanvulling op de planMER (de separate bijlage).

De Commissie signaleert bij de toetsing van het MER een aantal tekortkomingen. Zij acht het opheffen ervan essentieel voor het volwaardig meewegen van het milieubelang bij de besluitvorming over de bestemmingsplannen. De tekortkomingen betreffen:

- de beschrijving van het voornemen is op een aantal punten onduidelijk en onvolledig;
- er zijn geen alternatieven onderscheiden, terwijl er alternatieven mogelijk zijn die minder milieugevolgen hebben en die meer tegemoet komen aan ambities van de gemeente, vooral ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Het voornemen kan in de huidige vorm bovendien leiden tot aantasting van natuurlijke kenmerken van de omliggende Natura 2000-gebieden;
- de beschrijving en beoordeling van de effecten op natuur (Natura 2000, weidevogelleefgebieden, EHS en beschermde soorten), landschap en cultuurhistorie en waterkwaliteit is onvoldoende.

In de aanvulling planMER is op deze drie aspecten ingegaan. Deze aanvulling maakt integraal onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Hiermee is voldaan aan het advies van de Commissie mer.

3.1.2 Normstelling en beleid

Vanaf 21 juli 2004 dient de Europese richtlijn betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's in de Lidstaten van de EU te worden toegepast. De Europese richtlijn is bedoeld om milieueffecten van plannen en programma's tijdens de voorbereiding ervan in beeld te brengen in de vorm van een milieurapport en de milieubelangen op deze manier een meer nadrukkelijke rol te laten spelen in de besluitvorming. De richtlijn is geïntegreerd in de Wet milieubeheer en het Besluit mer. Per 1 april 2011 is de gewijzigde Besluit mer in werking getreden. De wijziging betreft een modernisering en reparatie van het besluit. Belangrijkste wijziging is het dat de drempelwaarden met het nieuwe besluit indicatief zijn geworden. Dat wil zeggen dat de genoemde oppervlakten en aantallen een richtlijn zijn. Omgevingskenmerken kunnen aanleiding geven tot lagere drempelwaarden.

De verplichting om ten aanzien van plannen en programma's een MER te maken, onderscheidt zich van een zogenaamde projectmer voor concrete plannen. Een planmer betreft plannen die uiteindelijk kunnen leiden tot concrete projecten, oftewel het kader vormen voor deze projecten. Van een planmer-plicht is zodoende sprake indien:

- plannen het kader vormen voor (toekomstige) mer- of merbeoordelingsplichtige besluiten of;
- op grond van de Natuurbeschermingswet een passende beoordeling moet worden gemaakt.

Dit is het geval wanneer activiteiten die uit plannen kunnen voortvloeien significante negatieve effecten voor beschermde natuurgebieden kunnen veroorzaken.

3.2 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende soorten geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening. Voor het landelijk gebied van de gemeente Koggenland zijn wegverkeerslawaai en spoorweglawaai van belang.

3.2.1 Wegverkeerslawaai

Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen een geluidzone, tenzij er sprake is van een woonerf of een 30-km/uur-zone. Ten aanzien van woningen geldt voor wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Rondom de meeste wegen in het landelijk gebied is een geluidszone van kracht. Het gaat immers in veel gevallen om wegen met een maximumsnelheid van 50 km/uur of hoger. In het voorliggend bestemmingsplan worden echter geen nieuwe geluidsgevoelige objecten direct mogelijk gemaakt. Toetsing aan de Wet geluidhinder is derhalve niet noodzakelijk. Voor sommige wegen zijn in het verleden hogere grenswaarden aangevraagd. Deze situaties zullen in het bestemmingsplan gehandhaafd blijven.

Toename van wegverkeerslawaai wordt, waar mogelijk, tegengegaan. Bij nieuwe ontwikkelingen of bijvoorbeeld de herbouw van een woning, kan er sprake zijn van een veranderende geluidssituatie. Daarom is als bijlage bij de regels een geluidskaart opgenomen, met daarop de 48 dB-contour van alle wegen in de gemeente. Geluidsgevoelige functies moeten buiten deze contour gerealiseerd worden.

Ondanks het beleid van de gemeente dat er op gericht is nieuwe burgerwoningen in het landelijk gebied te weren, zijn er via flexibiliteitsbepalingen in het plan wel een aantal uitzonderingen mogelijk. Hierdoor kunnen er nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder kunnen ontstaan. Het gaat om de volgende situaties:

- nieuwe compensatiewoning na sloop van 1.000 m² aan voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen;
- omzetten van agrarische bouwpercelen naar een woonfunctie;
- splitsing van stolpen in meerdere wooneenheden.

De genoemde ontwikkelingen zijn gekoppeld aan een wijzigingsprocedure. Op het moment dat een nieuwe ontwikkeling zich gaat voordoen, wordt getoetst aan het aspect 'wegverkeerslawaai'. Daarbij wordt onderzocht of een ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Als dit niet het geval is, wordt een procedure Hogere Waarden gevolgd. Uitgangspunt hierbij is dat de binnenwaarde niet hoger wordt dan 33 dB.

3.2.2 Spoorweglawaai

Ten aanzien van spoorweglawaai geldt vergelijkbare regelgeving als voor wegverkeerslawaai. Voor spoorwegen geldt echter een voorkeursgrenswaarde van 55 dB ten opzichte van woningen. Voor overige geluidsgevoelige gebouwen en terreinen geldt een voorkeursgrenswaarde van 53 dB.

In het plangebied liggen twee spoorlijnen. Ten eerste loopt het tracé van de spoorlijn Alkmaar - Hoorn door het plangebied. Voor deze spoorlijn geldt een wettelijke zone van 100 meter. Ten tweede loopt de spoorlijn Purmerend - Hoorn door het plangebied. Dit is een drukker tracé dan het tracé Alkmaar - Hoorn. Voor deze lijn geldt een wettelijke zone van 200 meter. De geluidszones behorend bij deze spoorlijnen zijn op de verbeelding aangegeven met de aanduiding "geluidszone - spoor". Binnen deze zone worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Bij eventuele toekomstige nieuwe ontwikkelingen zal voldaan moeten worden aan de voorkeursgrenswaarde van 53 dB. Ook hier geldt dat als er niet aan de voorkeursgrenswaarde voldaan wordt, er hogere grenswaarden vastgesteld dienen te worden.

3.3 Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid wordt er in dit bestemmingsplan onderscheid gemaakt in de volgende onderwerpen:

- Vervoer gevaarlijke stoffen (3.3.1)
- Buisleidingen (3.3.2)
- Risicovolle inrichtingen (3.3.3)

3.3.1 Vervoer gevaarlijke stoffen

In het kader van het vervoer van gevaarlijke stoffen is met name de A7 van belang. Deze weg is opgenomen in het Basisnet Weg. Hieruit blijkt dat het plaatsgebonden risicocontour 0 meter is. Er is geen plasbrandaandachtsgebied opgenomen voor de A7. In principe kunnen er dus kwetsbare objecten gerealiseerd worden.

Door de provincie Noord-Holland is recent het inpassingsplan vastgesteld voor de Westfrisiaweg vastgesteld. Dit plan maakt de opwaardering van deze weg mogelijk. Uit het inpassingsplan blijkt dat, na opwaardering, er geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour.

Beide spoorlijnen in het plangebied (Purmerend - Hoorn en Alkmaar - Hoorn) zijn in het (concept) Basisnet Spoor niet aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het kader van dit bestemmingsplan hoeft er daarom geen aandacht besteed te worden aan het vervoer van gevaarlijke stoffen via het spoor.

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Er is geen uitbreiding van nieuwe kwetsbare objecten voorzien. De bestaande situatie langs de A7 en de Westfrisiaweg is vastgelegd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen is daarom geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.3.2 Buisleidingen

Door de polder Berkmeer loopt een buisleidingenstraat. Hierin liggen vier verschillende buisleidingen. De plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) ligt bij alle vier de leidingen in het plangebied op het hart van de leidingen. De bestaande functies binnen het invloedsgebied zijn vastgelegd. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een significante verhoging van het groepsrisico tot gevolg hebben. Bij het toepassen van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden moet opnieuw getoetst worden aan de risicocontouren van de buisleidingen. Echter, aangezien er alleen perceelsgebonden ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, is het niet de verwachting dat het groepsrisico significant kan veranderen.

Leidingnummer	Maximale werkdruk (bar)	Diameter (inch)	Invloedsgebied (1% letaliteit, in meter)
A-551	66,2	42	490
A-550	66,2	36	430
A-556	66,2	36	430
A-620	66,2	24	310

Figuur 7: Gegevens leidingen in buisleidingenstraat

De buisleidingenstraat is op de verbeelding weergegeven met de bestemming Leiding - Leidingenstrook.

3.3.3 Risicovolle inrichtingen

In het plangebied liggen twee tankstations waar lpg verkocht wordt. Daarnaast ligt aan de Braken bij Obdam een tankstation, waarvan de veiligheidszones deels over het plangebied liggen. Voor deze tankstations is in het verleden onderzoek uitgevoerd. Naar

aanleiding van deze onderzoeken zijn de milieuvergunningen van de tankstations gewijzigd. Voor het tankstation aan de Kleine Wijzend (langs de A7) is de doorvoer gemaximaliseerd op 1.499 m³ per jaar. Het tankstation bij Obdam is gemaximaliseerd op een doorvoer van 1.000 m³ per jaar. Voor het tankstation bij Ursem is de doorvoer gemaximaliseerd op 500 m³ per jaar. De daarbij behorende plaatsgebonden risicocontouren zijn op de verbeelding aangegeven. De locaties van de afleverzuilen en de vulpunten zijn op de verbeelding vastgelegd. Zodoende kan de veiligheidssituatie niet veranderen. In onderstaande figuren zijn de tankstations met bijbehorende afstanden weergegeven.

LPG - tankstation	Doorzet (m ³) per jaar	Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf ondergronds of ingeterpt reservoir	Afstand (m) vanaf afleverzuil
Tankstation Borst te Ursem	tot 500	25	25	15
Tankstation Borst te Berkhout (afslag Hoorn - A7)	tot 1499	40	25	15
Tankstation De Braken (buiten plangebied)	tot 1000	35	25	15

Figuur 8. Tankstations met lpg in plangebied

In de risicocontour van het tankstation bij Ursem ligt een gedeelte van een woning. Dit is, gezien de omgeving, aan te merken als een beperkt kwetsbaar object. Voor deze woning geldt het zogenaamde 'stand still' principe. Uitbreiding van de woning binnen de risicocontour is niet toegestaan. In dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen om te voorkomen dat de woning uitbreidt.

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. Bestaande risicovolle inrichtingen worden bestemd conform de bestaande situatie. Het plan maakt bij recht slechts uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven mogelijk. Dergelijke uitbreidingen kunnen worden aangemerkt als beperkt kwetsbare objecten in de zin van het Bevi. De uitbreidingsmogelijkheden liggen te allen tijde buiten de PR 10⁻⁶-contour van risicovolle inrichtingen en voldoen daarmee aan de richtwaarden en de uitbreidingen leiden niet tot een toename van het groepsrisico.

3.3.4 Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het

groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de GR-contour moet een bestuurlijke verantwoording plaatsvinden. De verantwoording bevat de volgende elementen:

- de personendichtheid;
- de hoogte van het groepsrisico;
- maatregelen ter beperking van het groepsrisico;
- de voor- en nadelen van alternatieve locaties;
- de mogelijkheden voor bestrijding van calamiteiten;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied.

Ten aanzien van de bestrijdbaarheid van calamiteiten moet de veiligheidsregio om advies worden gevraagd.

Het rijk heeft een ontwerp voor Basisnet Weg, Water en Spoor opgesteld. Bij het vervoer van gevaarlijke stoffen spelen belangen op het gebied van vervoer, ruimtelijke ontwikkeling en veiligheid een grote rol. Er zijn steeds meer ontwikkelingen in Nederland zichtbaar die zorgen voor spanning tussen deze belangen. Met het doel een duurzaam evenwicht te creëren tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid, is het Basisnet ontstaan.

Uiteindelijk zal het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen bestaan uit drie kaarten: vervoer over de weg, de binnenwateren en het spoor. Op de kaarten zal per gebied worden aangegeven welke beperkingen er zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het maximale risico per route wordt vastgelegd in de Wet Vervoer gevaarlijke stoffen. De bouwbeperkingen worden vastgelegd in het Besluit transportroutes externe veiligheid. De verwachting is dat deze regelgeving eind 2012 in werking kan treden. In januari 2010 zijn in de circulaire Risiconormering wel al de normen voor het plaatsgebonden risico van wegen en vaarwegen opgenomen.

3.4 Luchtkwaliteit

3.4.1 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter. Er worden bij wijziging wel ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen zorgen niet voor een dermate toegenomen emissie, dat er niet voldaan kan worden aan de grenswaarden. Dit bestemmingsplan draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden zal getoetst worden aan de Wet milieubeheer.

In 2009 is onderzoek verricht naar de geluidshinder en de luchtkwaliteit van het wegverkeer in de gemeente Koggenland. Berekend zijn de situaties 2008 en 2020,

waarbij zowel de geluidcontouren als de concentratie luchtverontreiniging ter hoogte van de gevel zijn berekend. Alle panden die voorkomen op de GBKN van de gemeente zijn in de analyse meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat op geen enkele locatie in Koggenland, nu en in de toekomst, sprake is van overschrijding van de normen (NO₂ en PM₁₀) uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005. De normen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn overgenomen in de Wet milieubeheer.

3.4.2 Normstelling en beleid

Luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.4.2 Normstelling en beleid

Sinds 15 november 2007 is de vernieuwde regelgeving voor luchtkwaliteit in de Wet milieubeheer vastgelegd. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- landbouwrichtingen waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden.

3.5 Milieuhinder bedrijvigheid

3.5.1 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Geurhinder en veehouderij

De in het plangebied voorkomende agrarische bedrijven worden in principe in de huidige vorm vastgelegd, waarbij de geldende rechten overgenomen worden. De meeste knelpunten zijn met de gemeentelijke Geurverordening opgelost. Bij de in het

bestemmingsplan opgenomen uitbreidingen is rekening gehouden met de ligging van eventuele stallen ten opzichte van omliggende geurgevoelige objecten.

Wet Plattelandswoningen

Op 1 januari 2013 is de Wet Plattelandswoningen in werking getreden. Deze wet bevat twee onderdelen:

1. het planologische regime, en niet langer het feitelijk gebruik, is bepalend voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten;
2. (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond (plattelandswoningen) zijn niet langer beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

Wanneer in een bestemmingsplan bewoning door derden van agrarische bedrijfswoningen wordt toegestaan, moet wel worden onderbouwd dat sprake is van een aanvaardbaar wonen leefklimaat.

Ammoniak en veehouderij

Binnen het plangebied of in de omgeving daarvan komen geen gebieden voor die zijn aangewezen in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij. Bovendien voorziet het bestemmingsplan niet in uitbreidingsmogelijkheden die kunnen leiden tot een relevante toename van de ammoniakemissie.

Ten aanzien van intensieve veehouderijen in het plangebied geldt het uitgangspunt dat de productieomvang gelijk blijft. Uitbreiding van de in het plangebied voorkomende bedrijven is via een wijziging mogelijk. Echter, door de verplichting vanuit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, kan dit alleen als er sprake is van een duurzame ontwikkeling. Geconcludeerd kan dan ook worden dat er geen sprake is van een significante toename van ammoniakuitstoot die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden.

3.5.2 Normstelling en beleid

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn. Uitgangspunt van de wet is dat aan de ene kant de uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderijsector niet in gevaar komen, maar ook dat woningen en recreatiewoningen optimaal tegen geurhinder worden beschermd.

In deze wet zijn voor bepaalde typen dieren geurnormen opgenomen. Deze normen zijn uitgedrukt in odeur units per kubieke meter. Belangrijke inhoudelijke wijziging in de wet is dat onderscheid wordt gemaakt tussen maximaal toegestane geurbelasting binnen en buiten de bebouwde kom en concentratie en niet-concentratiegebieden. Ten aanzien van dieren waarvoor geen geurnorm is vastgesteld, zoals koeien, schapen en paarden, gelden vaste afstanden. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen geurgevoelige objecten in de bebouwde kom en daarbuiten. Gemeenten kunnen bij verordening afwijken van de geurnormen en vaste afstanden uit de wet. Hiervoor geldt een in de wet vastgelegde bandbreedte.

De gemeente Koggenland heeft op basis van de Wet geurhinder veehouderij een eigen geurverordening vastgesteld. De geurverordening geldt alleen voor dieren waar geen geuremissiefactor voor is vastgesteld. De afstand die in de Wgv genoemd staat, is in de geurverordening gehalveerd. Voor bedrijven binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter (in plaats van 100). Buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 25 meter (in plaats van 50). Hiermee zijn de meeste knelpunten binnen de gemeente opgelost.

Besluit landbouw milieubeheer

Op kleinschalige veehouderijen en akkerbouwbedrijven is het Besluit landbouw milieubeheer (Blm) van toepassing. Dit betreffen inrichtingen die alleen meldingsplichtig zijn. In het Blm zijn afstanden opgenomen die tussen landbouwinrichtingen en geur-gevoelige objecten moeten worden aangehouden. Deze afstanden zijn afhankelijk van het type omgeving en van het type gevoelig object. Daarnaast zijn de afstanden bij inrichtingen waar landbouwhuisdieren worden gehouden groter dan bij akkerbouwbedrijven.

Wet ammoniak en veehouderij

Veehouderijen in de omgeving van natuurgebieden kunnen als gevolg van stikstofdepositie leiden tot verzuring en vermisting van deze gebieden. Vooral de stof ammoniak (NH₃) speelt hierbij een belangrijke rol. Op veehouderijen is zodoende de Wet ammoniak en veehouderij van toepassing. De wet vormt het toetsingskader bij het aanvragen of wijzigen van een milieuvergunning. Belangrijk onderdeel van de wet is dat in een zone van 250 meter rondom zeer kwetsbare gebieden in beginsel geen uitbreiding of oprichting van veehouderijen mogelijk is. Zeer kwetsbare gebieden worden aangewezen door Provinciale Staten.

Daarnaast kan het aspect ammoniak een rol spelen bij gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Natuurbescherminswet. Bij gebieden waarvoor significante negatieve effecten zijn te verwachten moet een passende beoordeling worden gemaakt.

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. Dit betekent dat de meeste dierhouderijen niet meer omgevingsvergunningplichtig worden. Alleen bepaalde intensieve en grote grondgebonden veehouderijen blijven vergunningsplichtig.

De geurhinderregeling voor dierhouderijen is afgestemd op die uit de Wgv. Dit betekent concreet dat de "entree-eisen" om onder de algemene regeling te vallen zijn komen te vervallen. Of een dierhouderij wel of niet vergunningplichtig is hangt dan niet meer af van de afstanden tot bepaalde globaal omschreven objecten. Dit betekent concreet dat geen rekening meer hoeft te worden gehouden met de vaste geurhinderafstanden van veehouderij-inrichtingen als geheel tot woningen en andere geurgevoelige objecten (en omgekeerd). Wat wel blijft zijn de aan te houden afstanden tot individuele stallen. Dan geldt dus niet meer de afstand vanaf de inrichtingsgrens maar vanaf het emissiepunt. En dat ligt meestal verder af van woningen.

Een dierhouderij, waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld (zoals de paardenhouderij) moet straks in principe voldoen aan een afstand van 100 meter als het geurgevoelig object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter als het geurgevoelig object is gelegen buiten de bebouwde kom. Voor alle veehouderijen (dus zowel met als zonder geuremissiefactor) geldt een aan te houden minimale afstand van ten minste 50 meter (bebouwde kom) en ten minste 25 meter (buiten de bebouwde kom).

3.6 Milieuhinder overige bedrijvigheid

3.6.1 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Uitgangspunt is dat milieucategorieën 1 en 2 uit de bedrijvenlijst (zie Bijlage 2) algemeen in het landelijk gebied zijn toegestaan. Bestaande bedrijven uit een hogere milieucategorie zijn opgenomen in Bijlage 3 bij de regels. De bestaande bedrijfsactiviteiten kunnen worden uitgeoefend. Alleen gelijksoortige bedrijven en bedrijfsactiviteiten uit de algemeen toegestane categorieën (dus categorie 1 en 2) zijn toegestaan. Op deze manier wordt voorkomen dat in het plangebied onaanvaardbare milieuhinder zal ontstaan.

3.6.2 Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan afstemming plaats te vinden tussen activiteiten die milieuhinder kunnen veroorzaken en hindergevoelige functies. Voor deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de lijst met richtafstanden uit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (herziene versie, 2009). Richtafstanden gelden ten aanzien van de hinderaspecten geluid-, stof- en geurhinder en gevaar en kunnen worden gezien als een de afstand waarbij onaanvaardbare hinder van een milieubelastende activiteit voor gevoelige functies kan worden uitgesloten. In gebieden waar een menging van functies voorkomt, wordt uitgegaan van een kleinere richtafstand.

3.7 Water

Water en ruimtelijke ordening zijn in toenemende mate met elkaar verweven. Dit betekent dat effecten van nieuwe ontwikkelingen op de waterhuishouding inzichtelijk moeten worden gemaakt. In het bestemmingsplan moet daarom een waterparagraaf worden opgenomen. Voor nieuwe ruimtelijke plannen geldt bovendien de 'watertoets' die verplicht tot overleg met de waterbeheerder over voorgenomen ontwikkelingen, voordat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is contact gezocht met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het Hoogheemraadschap heeft een aantal gegevens aangeleverd, die in het bestemmingsplan vertaald zijn.

Daarnaast heeft Rijkswaterstaat, als beheerder van het Markermeer, een reactie gegeven. De reactie van Rijkswaterstaat is in het bestemmingsplan verwerkt.

Waterstaatswerken

De verschillende waterstaatswerken in het plangebied inbestemd. Deze zijn in figuur 9 weergegeven. De IJsselmeerdijk is een primaire waterkering en is dan ook als zodanig

bestemd (Water - Waterstaat). Daarmee is de primaire waterkerende functie van de dijk vastgelegd. De IJsselmeerdijk is, naast een primaire waterkering, eveneens een belangrijk cultuurhistorisch waardevol element in het landschap. Hiervoor is een beschermende regeling opgenomen (Waarde - Cultuurhistorie).

Voor de regionale waterkeringen in het plangebied is een dubbelbestemming opgenomen, namelijk Waterstaat - Waterkering. Dit zijn de Westfriese Omringdijk (met uitzondering van de IJsselmeerdijk), de Berkmeerdijk, de Obdammerdijk en het Oudelandsdijkje. Aan bepaalde werkzaamheden binnen gronden met deze dubbelbestemming is een vergunningplicht gekoppeld. Daarmee zijn de regionale waterkeringen voldoende beschermd.

Voor eventuele werkzaamheden in het invloedsgebied van de waterkeringen, is de aanduiding vrijwaringszone - dijken opgenomen. Deze vrijwaringszone is de reservering rond de regionale en primaire waterkeringen. Binnen de vrijwaringszone mogen geen ingrepen gedaan worden die toekomstige dijkverhogingen en/of verzwaringen kunnen belemmeren. Aan bepaalde werkzaamheden is daarom een vergunningplicht gekoppeld.



Figuur 9: Regionale waterkeringen (lichtblauw) en primaire waterkeringen (donkerblauw)

Markermeer

Het Markermeer maakt deel uit van het hoofdwatersysteem, dat beheerd wordt door Rijkswaterstaat. In het beheer van het watersysteem IJsselmeergebied maakt Rijkswaterstaat onderscheid tussen het IJsselmeer, het Markermeer - IJmeer en de Randmeren. Het IJsselmeergebied heeft een belangrijke afvoerfunctie voor het rivierwater dat Nederland binnenkomt. In het verlengde daarvan vormen het IJsselmeer, Markermeer en IJmeer samen het grootste zoetwaterbekken van West-Europa, dat fungeert als waterbuffer voor drinkwatervoorziening en landbouw.

De rijkswateren vervullen veel functies. De wijze waarop de beheerder met die functies omgaat is vastgelegd in het Beheerplan Rijkswateren, dat onderscheid maakt tussen 'basisfuncties' (veiligheid, voldoende water en schoon & gezond water), scheepvaart en 'maatschappelijke' gebruiksfuncties (zoals recreatie en visserij). Een groot deel van het beheer is gericht op de instandhouding van de basisfuncties en de bijbehorende infrastructuur. Uitgangspunt is daarbij te voldoen aan de wettelijk vastgestelde eisen en doelstellingen. Als de basisfuncties op orde zijn, ontstaan ook gunstige condities voor de gebruiksfuncties. Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater is bijvoorbeeld een voorwaarde voor de winning van drinkwater en voor de recreatie (zwemmen). De aanwezigheid van voldoende water is belangrijk voor de scheepvaart en de natuur. De ecologische functies zijn nauw verbonden aan een goede waterkwaliteit en de aanwezige leefgebieden.

Het Markermeer is aangewezen als Natura 2000-gebied. Vanwege het specifieke karakter van het Markermeer is een aparte bestemming opgenomen, namelijk Natuur - 1.

Waterbergingsgebieden

Tot slot zijn de verschillende waterbergingen in het plangebied opgenomen. De 'droge' waterberging die in het kader van de ruilverkaveling Oude Gouw is gerealiseerd, is vastgelegd. De hoofdfunctie is nog steeds agrarisch. Bij perioden van extreme neerslag kan dit gebied onder water worden gezet. Hiervoor is een regeling opgenomen. De permanente waterberging tussen De Braken en Obdam en het waterbergingsgebied ten zuidwesten van polder Wogmeer zijn bestemd als Water en Groen. In figuur 10 zijn de waterbergingsgebieden weergegeven.



Figuur 10: Waterbergingsgebieden bij Wogmeer (links) en Obdam (rechts)

3.8 Ecologie

3.8.1 Natura 2000-gebieden

In het plangebied is een klein gedeelte van het Natura 2000-gebied 'Markermeer' gelegen. Er is een aparte bestemming met beschermde regeling (bestemming Natuur - 1) voor dit gebied opgenomen. De bescherming van de natuurwaarden in de gebieden wordt bovendien geregeld via de Natuurbeschermingswet.

Ontwikkelingen buiten de Natura 2000-gebieden kunnen echter ook invloed hebben op de ecologische waarden binnen dit gebied. Mogelijke effecten van in het bestemmingsplan geboden ontwikkelingsruimte op Natura 2000-gebieden worden onderzocht in een planmerprocedure. Zoals gesteld in paragraaf 3.1 'Planmer' wordt een voortoets uitgevoerd om de mogelijke invloed op de twee Natura 2000-gebieden te onderzoeken. De uitkomsten van deze voortoets worden in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

3.8.2 EHS-gebieden

In het plangebied komen verschillende gebieden voor, die behoren tot de EHS. Dit betreft onder andere De Weel bij Obdam en delen van de polders Berkmeer, Mijzen en Beetskoog. Tot slot zijn er nog enkele kleinere gebieden in de gemeente. In het bestemmingsplan zijn voor deze gebieden regelingen opgenomen die de ecologische waarden beschermen. Uitgangspunt is dat de gebieden die behoren tot de EHS de bestemming Natuur - 2 hebben.

In een aantal gevallen zijn deze ecologische waarden ook al op andere wijzen beschermd. Zo is de polder Mijzen aangewezen als aardkundig monument en heeft deze zowel in de provinciale milieuverordening als in dit bestemmingsplan een strikte bescherming gekregen. Hiermee zijn de waarden van de EHS al voldoende beschermd.

In het kader van de opwaardering van de Westfrisiaweg is de voormalige ecologische verbindingzone langs de Jaagweg verlegd naar het zuiden. Deze ecologische verbindingzone is in dit bestemmingsplan met een aanduiding opgenomen. Over de ligging van de ecologische verbindingzone nabij Distriport is op dit moment onvoldoende duidelijkheid om deze op te nemen. Wel is met een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen om de aanduiding op de verbeelding aan te brengen.

3.8.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming wordt gewerkt met de zogenaamde 'uitgestelde toets'. De Flora- en faunawet is altijd onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn (bij recht, vergunningvrij of via een afwegingsprocedure) in het kader van de Flora- en faunawet de mogelijke effecten op de te beschermen soorten altijd moet worden meegewogen.

Een beoordeling op het moment dat activiteiten daadwerkelijk aan de orde zijn (en dus niet ten tijde van het maken van het bestemmingsplan) geeft het meest actuele en beschermingswaardige beeld. Indien op dat moment blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en de activiteit strijd oplevert met de bepalingen uit de Flora- en faunawet, zal de betreffende activiteit pas plaats kunnen vinden na het verkrijgen van ontheffing. Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet wel redelijk zicht bestaan op de verleenbaarheid van een eventuele benodigde omgevingsvergunning om af te wijken van de regels, anders is het bestemmingsplan niet uitvoerbaar.

Gelet op het feit dat dit bestemmingsplan vooral conserverend van aard is en er geen grootschalige ontwikkelingen zullen plaatsvinden, wordt het plan op het punt van soortbescherming uitvoerbaar geacht. Voor zover in het plangebied beschermde soorten aanwezig zijn waar mogelijk een ontheffing voor moet worden aangevraagd, zijn er geen aanwijzingen dat een dergelijke ontheffing niet kan worden verleend.

3.8.4 Normstelling en beleid

Natura 2000-gebieden

Ten aanzien van de gebiedsbescherming is op 1 oktober 2005 de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. In deze wet is de bescherming van natuurgebieden die zijn aangewezen onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen geregeld (de zogenaamde Natura 2000-gebieden). Daarnaast kunnen op grond van de Natuurbeschermingswet gebieden van nationaal belang worden aangewezen: beschermde natuurmonumenten.

Op grond van de Natuurbeschermingswet is in Nederland een groot aantal Natura 2000-gebieden aangewezen, waarvoor momenteel de vaststellingsprocedure loopt. Op dit moment is de procedure tot aanwijzing van de Natura 2000-gebieden nog niet afgerond. Voor de Natura 2000-gebieden waarvoor de provincie de beheerplannen moet gaan opstellen, zal pas na het opstellen van die beheerplannen de begrenzing van de gebieden definitief worden vastgesteld. Dit geldt ook voor de instandhoudingsdoelstellingen.

Natura 2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn. De Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Natuurbeschermingswet en behoeven daardoor geen extra bescherming via het bestemmingsplan. Wel

is er een relatie tussen de Natuurbeschermingswet en het bestemmingsplan op het punt van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan mag geen ontwikkelingen mogelijk maken waarvan verwacht moet worden dat daarvoor geen vergunning wordt verleend op basis van de Natuurbeschermingswet, het bestemmingsplan zou dan immers niet uitvoerbaar zijn. Daarom dient het bestemmingsplan alsnog rekening te houden met de beschermde status van de aangewezen gebieden.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Naast gebieden die zijn aangewezen op grond van de Natuurbeschermingswet dient ook rekening te worden gehouden met het provinciale beleid ten aanzien van gebieden die zijn gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voor ontwikkelingen binnen of nabij de EHS geldt het "nee, tenzij-principe", hetgeen betekent dat ontwikkelingen geen afbreuk mogen doen aan de natuurlijke kenmerken van het gebied. Indien vernietiging of verstoring van de EHS plaats vindt, kan een ontwikkeling slechts doorgang vinden indien de effecten worden gemitigeerd en gecompenseerd. De EHS moet er te allen tijde in saldo op vooruit gaan.

Soortenbescherming

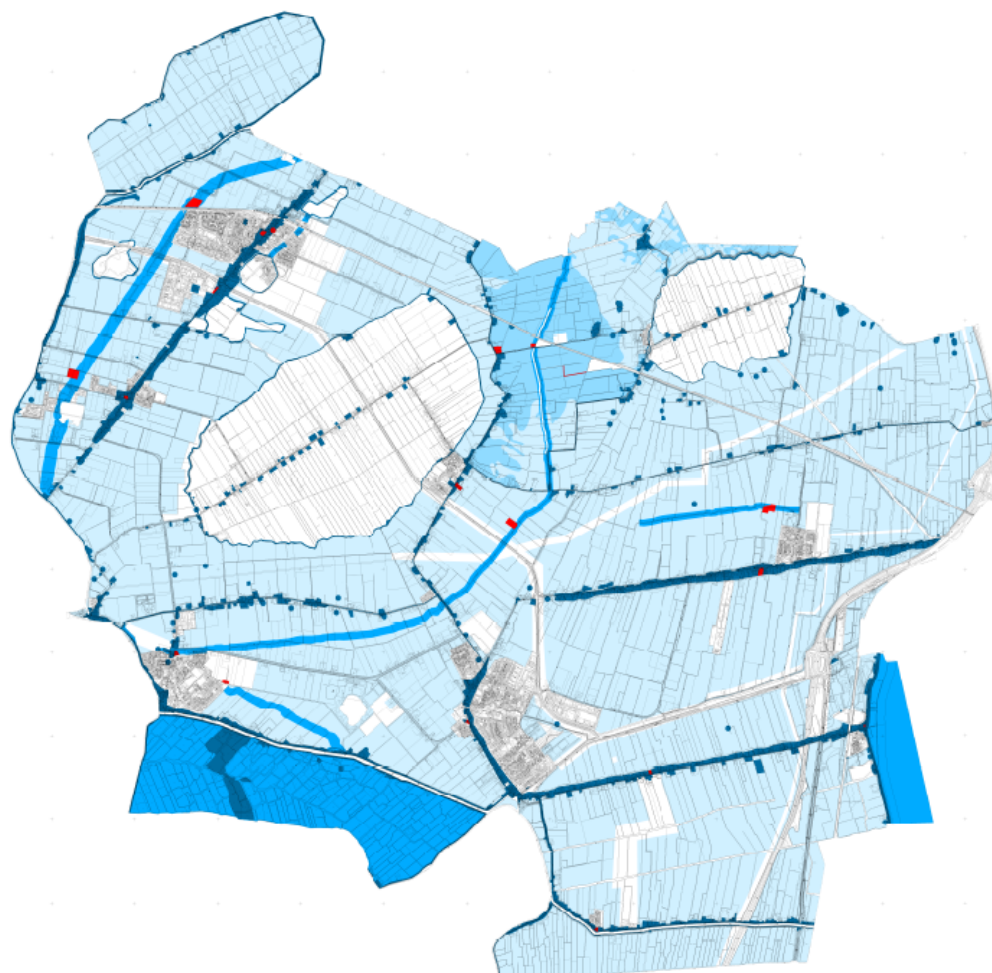
De bescherming van soorten vindt plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten, die in de wet zijn aangewezen niet worden gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld.

Onder voorwaarden is ontheffing van de verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die staan vermeld op bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode Lijst soorten zijn de voorwaarden voor ontheffing streng.

3.9 Archeologie

3.9.1 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Door Archeologie Westfriesland, een samenwerkingsverband van verschillende Westfrieze gemeenten, is een archeologische beleidskaart opgesteld. Op deze beleidskaart zijn in totaal 5 verschillende archeologische verwachtingswaarden aangegeven. De hoogste bescherming is gegeven aan gebieden waarvan bekend is dat hier archeologische resten aanwezig zijn. Hier geldt dat bij alle bodemingrepen een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Daarnaast hebben vooral de oudere linten een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor dit bestemmingsplan zijn dit met name de linten van Spierdijk, Berkhout, Grosthuizen, Oudendijk en delen van Obdam en Hensbroek. Ook polder Mijzen heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Een aantal gebieden zijn vrijgegeven van archeologisch onderzoek. Dit betreft de droogmakerijen Wogmeer en Baarsdorpermeer. Ook gebieden die reeds onderzocht zijn, worden niet meer beschermd. In figuur 11 zijn de verschillende archeologische verwachtingswaarden weergegeven. De verschillende archeologische verwachtingswaarden zijn met dubbelbestemmingen vastgelegd.



	Dubbelbestemming	Oppervlakte bodemingreep	Diepte grondroerende werkzaamheden
	Waarde - Archeologie 1	alle bodemingrepen	alle bodemingrepen
	Waarde - Archeologie 2	100 m ²	dieper dan 35 cm
	Waarde - Archeologie 3	500 m ²	dieper dan 35 cm
	Waarde - Archeologie 4	10.000 m ²	dieper dan 40 cm
	Waarde - Archeologie 5	20.000 m ²	dieper dan 40 cm

Figuur 11: Archeologische beleidskaart Koggenland

3.9.2 Normstelling en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De Wamz verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarden, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een omgevingsvergunningenstelsel.

3.10 Cultuurhistorie

3.10.1 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt op verschillende manieren rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Stolpen

In het plangebied komen veel cultuurhistorisch waardevolle objecten voor. Dit zijn voornamelijk stolpen. Door de kenmerkende hoofdvorm, zijn veel van deze stolpen als beeldbepalend pand aangewezen. Daarom is voor deze panden een beschermende regeling opgenomen. Voor stolpen die in gebruik zijn als woonhuis, is een aparte bestemming opgenomen. Zie voor een toelichting op de bestemming paragraaf 4.36 Wonen - Stolp.

Bij (agrarische) bedrijven heeft de stolp (de bedrijfswoning) een specifieke aanduiding gekregen. De beschermende regeling moet voorkomen dat er wijzigingen aan de hoofdvorm doorgevoerd worden. De regeling is gekoppeld aan de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp".

Overige waardevolle panden

Daarnaast komen er beeldbepalende panden voor, die geen stolpen zijn. Voor deze panden is een aanduiding "karakteristiek" opgenomen. Voor de Rijksmonumenten en de provinciale monumenten in het plangebied is eveneens een aanduiding opgenomen. Hieraan is geen beschermende regeling gekoppeld. De aanduiding betreft puur een signaleringsfunctie voor de burger en voor de overheid.

Westfrieze Omringdijk en andere dijken

De Westfrieze Omringdijk heeft een belangrijke cultuurhistorische waarde. Voor de IJsselmeerdijk, welke onderdeel is van de Omringdijk, is een dubbelbestemming opgenomen voor het behoud en versterking van de cultuurhistorische waarde van de dijk. Het overige gedeelte van de dijk heeft de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. Binnen deze dubbelbestemming is niet alleen het behoud van de dijk als waterstaatkundig werk opgenomen. Ook is het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarde opgenomen en door een omgevingsvergunningenstelsel beschermd.

Dezelfde bescherming geldt voor de Berkmeerdijk en het Oudelandsdijkje. Ook deze dijken zijn cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol. Deze genieten dezelfde bescherming als de Westfrieze Omringdijk.

Overige cultuurhistorisch waardevolle elementen

Niet alleen cultuurhistorisch waardevolle elementen worden beschermd. Ook het landschap, dat als geheel een cultuurhistorische waarde kent, wordt zoveel mogelijk

beschermd. Zo wordt er bij de verschillende wijzigingsbevoegdheden als eis een goede landschappelijke inpassing gevraagd, die passend is in de historisch gegroeide landschapsstructuur. Toetsing van nieuwe ontwikkelingen aan het beeldkwaliteitplan is veelal een eis. Hiermee wordt voorkomen dat er ontwikkelingen gerealiseerd worden, die niet passen in het karakter van het landelijk gebied (zie ook Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied).

Een aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen zijn beschermd. Dit betreft onder andere de meerwal bij de Baarsdorpermeer en de karakteristieke verkaveling van Polder Beetskoog. Deze zijn beschermd met de dubbelbestemmingen Waarde - Aardkundig en Waarde - Landschap verkaveling. Polder Mijzen kent eveneens een hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Door de provincie is Polder Mijzen aangewezen als aardkundig monument, waardoor deze al op basis van de provinciale milieuverordening een uitgebreide bescherming kent.

3.10.2 Normstelling en beleid

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening moet in bestemmingsplannen aandacht worden besteedt aan cultuurhistorie. Cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten in het bestemmingsplan worden beschermd.

3.11 Beeldkwaliteitplan

Voor het landelijk gebied van de gemeente Koggenland is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Nieuwe ontwikkelingen worden hieraan getoetst.

3.11.1 Ontstaansgeschiedenis

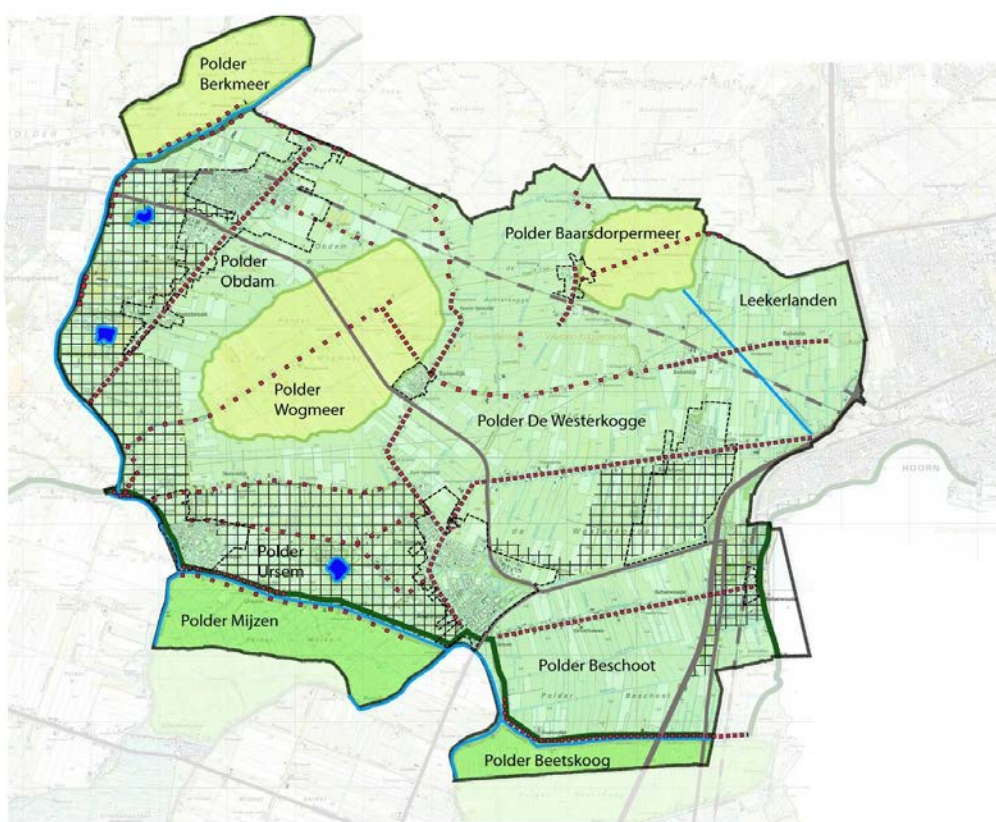
Het landschap van de gemeente Koggenland is een typisch cultuurlandschap. In Koggenland is dit de strijd tegen het water geweest om het landschap bewoonbaar te maken. De landschappelijke eenheden hebben een cultuurhistorische basis. Het gaat om samenhangende veenontginningen en droogmakerijen.

De gemeente bestaat voor een deel uit een open landschap, waar de oorspronkelijke landschappelijke structuur nog zeer herkenbaar is. Deels bestaat het daarnaast uit een overgangsgebied met een verscheidenheid aan functies, op de overgangen naar het stedelijk gebied van respectievelijk Heerhugowaard en Hoorn. De structuur is gekoppeld aan de bebouwingslinten van waaruit het landschap ontgonnen is. De Gouwe vormt de centrale scheiding tussen het oostelijk en een westelijk deel van de gemeente. De linten liggen zowel in het Landelijk Gebied als in de kernen.

De Westfriese Omringdijk en de Ringvaart Oostdijk vormen belangrijke landschappelijke dragers in de gemeente. Zowel ecologisch, cultuurhistorisch als landschappelijk zijn de Westfriese Omringdijk en de Ringvaart Oostdijk, de drie droogmakerijen, Berkmeer, Wogmeer en de Baarsdorpermeer en de veenontginningen Mijzen en Beetskoog van groot belang.

3.11.2 Uitgangspunten beeldkwaliteitplan

In het beeldkwaliteitplan zijn vanuit de verschillende landschapstypen binnen de gemeente Koggenland zes gebieden onderscheiden. Deze gebieden zijn op basis van het bestaande grondgebruik en het vastgelegde beleid globaal begrensd. De gebieden zijn richtinggevend voor de ontwikkelingsruimte die wordt geboden in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied. Onderstaand figuur geeft de landschappelijke structuur van de gemeente weer.



Figuur 12: Landschappelijke structuur gemeente Koggenland

Het beeldkwaliteitplan geeft de kenmerken van de verschillende gebieden weer. Deze kenmerken zijn onderverdeeld in:

1. landschappelijke basiswaarden;
2. unieke landschapselementen en ecologische, archeologische en geologische waarden;
3. structuurbepalende landschapselementen;
4. overige landschappelijke ontwikkeling.

De wijze waarop bij ontwikkelingen het beeldkwaliteitplan als toetsingskader gebruikt kan worden, verschilt per type waarde. Deels zijn deze kenmerken beschermd door de verankering in het bestemmingsplan. Daarnaast moet met name daar waar het de

structuurbepalende landschapselementen betreft een interpretatie plaatsvinden. Ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn veelal gekoppeld aan de uitbreiding, functiewijziging of verplaatsing van agrarische bedrijven. Hierbij is de doelstelling dat nieuwe ontwikkelingen aansluiten op de bestaande structurelementen of dat compenserende maatregelen plaats vinden die de structuur van het gebied versterken.

Algemene uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan zijn:

- het respecteren van de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- afstand houden tot karakteristieke ruimtelijke elementen;
- goede infrastructurele ontsluiting;
- zorgvuldige en evenwichtige ordening, maatvoering en vormgeving van bedrijfsgebouwen;
- erfinrichting met beplantingen afstemmen op het zorgvuldig inpassen in het landschapstype.

De uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan zijn vertaald naar een apart hoofdstuk, waarin de erfinrichting van (agrarische) erven uiteen is gezet. Bij het opstellen van een erfinrichtingsplan moet met de in dit hoofdstuk gegeven uitgangspunten rekening gehouden worden.

Voor een nadere beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, de huidige situatie en de criteria wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan (zie ook: Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied).

3.12 Kabels en leidingen

In het plangebied komen verschillende kabels en leidingen voor. Deze zijn op de verbeelding opgenomen. Op de verbeelding zijn alleen de grotere kabels en leidingen opgenomen. Kleinere leidingen, zoals aansluitingen op individuele percelen en kleinere transportleidingen, zijn niet opgenomen.

HOOFDSTUK 4 BESTEMMINGEN

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk zijn de verschillende bestemmingen toegelicht. Per bestemming zijn eveneens de uitgangspunten weergegeven. Alle bestemmingen zijn als volgt opgebouwd:

Bestemmingsomschrijving

Hierin staat beschreven voor welke functie(s) de gronden mogen worden ingericht, gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van functies is. Door middel van aanduidingen worden op enkele specifieke locaties extra functiemogelijkheden geboden.

Bouwregels

Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.

Afwijking van de bouw- en gebruiksregels

In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen (thans nog niet voorzien), waaruit blijkt dat de bouw- en gebruiksregels niet voldoende blijken te zijn. Burgemeester en Wethouders kunnen in deze gevallen met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels. Van geval tot geval zal een afweging worden gemaakt. Er zijn ook gebruiksvormen die beleidsmatig wel mogelijk zijn, maar die vanwege een zorgvuldige afweging onder een afwijking zijn gebracht. Deze wordt afgegeven na een zorgvuldige afweging van waarden en functies in de bestemmingen.

Vergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

Voor een aantal van de genoemde werken en werkzaamheden geldt een vergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden (dit zijn de vroegere aanlegvergunningen). Het gaat daarbij om werken en werkzaamheden die ingrijpen in de aard van de geldende bestemming. Dat betekent dat deze pas mogen worden uitgevoerd, nadat een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders is verkregen. Hierbij vindt een afweging van belangen naar evenredigheid plaats. Als het gaat om activiteiten die behoren tot het normale onderhoud en/of beheer of het normaal agrarisch gebruik, is geen vergunning vereist. Bij de toelaatbaarheid van activiteiten zal met name een groot gewicht worden toegekend aan de afweging in relatie tot de landschappelijke waarden.

Een algemene toestemming (waarbij meerdere werkzaamheden onder worden gebracht in één vergunning) kan worden verleend, als de plannen passen binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan. Alle werken en werkzaamheden kunnen dan in een keer worden toegestaan en voor afzonderlijke gevallen is geen vergunning meer nodig.

Specifieke gebruiksregels

In principe moeten gronden en gebouwen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Waar nodig zijn de gebruiksvormen genoemd die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.

Wijzigingsbevoegdheden

Het plan bevat voor een aantal gevallen mogelijkheden om bestemmingen te wijzigen binnen de in de regels aangegeven grenzen. Voor zo'n wijziging bestaan aparte procedureregels. Voor zover het een wijziging binnen de bestemming zelf betreft, bijvoorbeeld het verwijderen van een aanduiding, staat deze in het betreffende artikel genoemd. Voor zover het een wijziging naar een andere bestemming betreft, kan deze in het betreffende artikel zijn opgenomen (bijvoorbeeld in de bestemming Agrarisch) of in het artikel Algemene wijzigingsregels.

Overgangsbepaling

Het overgangsrecht is gericht op bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die vanwege bijvoorbeeld een bestemmings- of beleidswijziging niet (meer) binnen het nieuwe planologische regime passen. Ook tientallen jaren aanwezige bouwwerken die niet met een vergunning zijn gebouwd worden met het overgangsrecht beschermd. Het overgangsrecht is er op gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming geraakt met de gegeven bestemming.

In beginsel mogen de bouwwerken slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

4.2 Agrarisch

4.2.1 Bestemmingsomschrijving

De agrarisch gebruikte gronden zijn vastgelegd met de bestemming Agrarisch. Dit geldt voor zowel de agrarische bouwpercelen als voor de onbebouwde agrarische gronden.

Agrarische bouwpercelen / bouwvlakken

De agrarische bouwpercelen zijn op de verbeelding concreet begrensd. De bij een agrarisch bedrijf behorende bebouwing moet binnen het bouwvlak opgericht worden. Concentratie van bebouwing is vanuit bedrijfseconomisch oogpunt en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wenselijk. Zo wordt voorkomen dat het landschap wordt ontsierd met verspreid liggende bouwwerken. Bij het begrenzen van het bouwvlak is de ligging van het vigerende bouwvlak en de huidige situatie als uitgangspunt genomen.

Agrarische bedrijven met concrete bouwplannen op korte termijn zijn conform de gewenste situatie opgenomen. Hiervoor zijn met de betreffende agrariërs gesprekken gevoerd. Bij de ligging van het nieuwe, aangepaste bouwvlak is onder andere gekeken naar de landschappelijke inpassing en de gewenste nieuwe inrichting. Voor een bestendig ruimtegebruik is het van belang dat alle bebouwing binnen het bouwvlak gerealiseerd wordt. Dit geldt dus voor de bedrijfsgebouwen (inclusief bedrijfswoning), maar ook voor mest- en sleufsilos en kuilplaten.

De gemeente wil voorkomen dat er vóór de voorgevels van bedrijfswoningen bedrijfsbebouwing wordt opgericht, niet alleen vanuit stedenbouwkundig oogpunt, maar ook om het veelal karakteristieke aanzicht van een boerenerf te beschermen.

Bij recht zijn, aanvullend op de agrarische bedrijvigheid binnen het bouwvlak, de volgende functies mogelijk:

- aan huis verbonden beroepen;
- kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Een aantal specifieke functies en bebouwing is apart aangeduid. In de regels en op de verbeelding zijn bijvoorbeeld de volgende aanduidingen opgenomen:

- specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulpbedrijf;
- specifieke vorm van maatschappelijk - zorg 1: binnen deze aanduiding is een zorgwoning toegestaan;
- specifieke vorm van maatschappelijk - zorg 2: binnen deze aanduiding is, naast het agrarisch bedrijf, een zorgfunctie toegestaan;
- specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang;
- fruitteelt: alleen binnen deze aanduiding is fruitteelt toegestaan;
- een boomgaard, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - boomgaard";
- specifieke vorm van agrarisch - veldschuur: veldschuren groter dan 50 m² zijn vastgelegd. Dit zijn veldschuren van agrarische bedrijven die niet op een bouwperceel binnen een bouwvlak staan, maar die zich op agrarische grond bevinden;
- baggerspeciedepot;
- ijsbaan;
- specifieke vorm van water - waterberging droog: de "droge waterberging" die in het kader van de ruilverkaveling Oude Gouw is gerealiseerd, is als dusdanig vastgelegd;
- specifieke vorm van agrarisch - loods.

Plattelandswoning

Op 1 januari 2013 is de Wet Plattelandswoningen in werking getreden. Een plattelandswoning is een voormalige agrarische bedrijfswoning. In een bestemmingsplan kan een dergelijke woning als een gewone burgerwoning aangemerkt worden, terwijl vanuit milieutechnisch oogpunt dezelfde milieunormen als voor agrarische bedrijfswoningen gelden. Door het als zodanig bestemmen van plattelandswoningen, wordt er een nieuwe woonfunctie geboden, zonder dat omliggende agrarische bedrijven hierdoor belemmerd worden. Voornamelijk vanuit het aspect geurhinder worden agrarische bedrijven op dit moment veel gehinderd door voormalige bedrijfswoningen die als burgerwoning in gebruik zijn. Voormalige agrarische woningen die van het agrarische bedrijf zijn vervreemd hebben de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' gekregen. Omdat de voormalige bedrijfswoning nog steeds (in milieutechnische zin) deel blijft uitmaken van het bedrijf, blijft de voormalige bedrijfswoning binnen de bestemming 'Agrarisch' en dus ook binnen het bouwvlak van het betreffende agrarische bedrijf.

Nieuwe bouwpercelen

In dit bestemmingsplan is geen regeling opgenomen voor het mogelijk maken van nieuwe agrarische bouwpercelen. De vraag naar vestigingsruimte voor nieuwe agrarische bedrijven zal naar verwachting beperkt zijn. In eerste instantie moet bij een

aanvraag voor vestiging gezocht worden naar mogelijkheden op eerder vrijgekomen agrarische bouwpercelen. Toch kan het gebeuren dat, gezien ook de looptijd van het bestemmingsplan, zich incidenteel de vraag voordoet voor een nieuwe agrarische bedrijfsvestiging. Zo kunnen bestaande bedrijven in bebouwde kommen milieutechnisch zó ongunstig liggen dat ze een nieuwe locatie nodig hebben. Uitgangspunt is dat nieuwe bedrijfslocaties via een apart bestemmingsplan geregeld worden. Voor dit soort gevallen is het wenselijk voor elk geval een afzonderlijke afweging te maken en een aparte procedure te doorlopen.

Bollenteelt

De niet-permanente bollenteelt (reizende bollenkraam) krijgt ruime ontwikkelingsmogelijkheden in de gemeente. Met de reizende bollenkraam wordt de wisselende bloembollenteelt bedoeld, die elk jaar naar een ander perceel trekt. Wel geldt een restrictie voor gronden met hoge cultuurhistorische, ecologische en bodemkundige waarden. Voor deze gebieden wordt de reizende bollenkraam uitgesloten. Dit betreffen de Polder Mijzen en de Polder Beetskoog. De aardkundige en landschappelijke waarden van deze polders zijn vastgelegd middels de dubbelbestemming Waarde - Aardkundig en Waarde - Landschap verkaveling. De reizende bollenkraam is binnen deze beide dubbelbestemmingen uitgesloten.

Boomteelt, houtteelt en andere opgaande meerjarige beplanting

Boomteelt, houtteelt en andere opgaande meerjarige beplanting is een vorm van agrarische productie die, met name in een open landschap, een grote ruimtelijke impact heeft. Gezien het open karakter van het landschap voert de gemeente een terughoudend beleid ten aanzien van deze vormen van agrarische productie. In het gehele landelijk gebied van de gemeente Koggenland zijn deze vormen van agrarische productie uitgesloten.

Fruitteelt is mogelijk in de gebieden aan de Julianaweg en de Leet. Deze gebieden hebben het karakter van een halfopen overgangsgebied, waar fruitteelt een passende agrarische activiteit is. Gezien de landschappelijke en ecologische waarden van de overige gebieden, wordt in die gebieden de fruitteelt uitgesloten. Op een aantal plekken buiten deze gebieden komt eveneens fruitteelt voor. Deze locaties zijn aangeduid in het bestemmingsplan.

4.2.2 Bouwregels

De aanduiding voor agrarische bedrijven bestaat uit een 'bouwvlak'. Onder de algemeen toegestane activiteiten vallen de melkveebedrijven, schapenhouderijen, paardenfokkerijen, akker- en tuinbouwbedrijven. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. Bebouwing moet achter de achtergevel van de bedrijfswoning gerealiseerd worden. Overkappingen en bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, moeten minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning gerealiseerd worden. Daarnaast vindt in veel gevallen in de directe omgeving van de gebouwen de mestopslag of opslag van andere landbouwproducten plaats. Dit alles moet binnen het bouwvlak gesitueerd worden.

Voor bebouwing binnen het bouwvlak is een bouwschema opgenomen (zie 3.2

Bouwregels). Op een agrarisch bouwperceel is maximaal 2.000 m² teeltondersteunend glas toegestaan bij vollegrondtuinbouwbedrijven. Permanente boog-, rol- en gaaskassen worden tot teeltondersteunend glas gerekend.

Schuurkassen komen bij verschillende agrarische bedrijven voor. Dit zijn bedrijfsgebouwen met een lichtdoorlatend dak en zijwanden van een "dicht" materiaal, zoals kunststof of hout. Dergelijke bebouwing wordt niet aangemerkt als kas, maar als onderdeel van de bedrijfsbebouwing. Hiervoor gelden de standaard bouwregels en afmetingen voor bedrijfsgebouwen.

Daar waar twee bedrijfswoningen aanwezig zijn, heeft het perceel de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning". Indien het perceel voorzien is van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" is een bedrijfswoning uitgesloten.

In de regels is opgenomen dat bedrijfsgebouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning gerealiseerd mogen worden. Hierdoor wordt voorkomen dat er voor de bedrijfswoning andere bebouwing wordt opgericht. Zo wordt het karakteristieke aanzicht van het boerenerf vastgelegd.

In het bestemmingsplan is bij recht de mogelijkheid opgenomen om tijdelijke werknemers op het agrarisch bedrijf te huisvesten. Dit kan in een logiesgebouw dat binnen het bouwvlak wordt opgericht. Het kan hierbij gaan om een nieuw gebouw of het omzetten van een (deel van een) bestaand bedrijfsgebouw (geen bedrijfswoning) tot maximaal 500 m².

4.2.3 Afwijken van de bouwregels

Artikel 3.3.1 Ondergeschikte tweede tak of deeltijdfunctie

In de gemeente kunnen initiatieven ontstaan voor nieuwe vormen van bedrijvigheid, die een sterke verwantschap vertonen met een agrarisch bedrijf. Verbrede landbouw strekt zich dikwijls uit tot het terrein van recreatie, zorg, natuur en landschapsbeleving, educatie, kleinschalige horeca en het bieden van logies of een combinatie hiervan. Het gaat om functies die naast de oorspronkelijke agrarische bedrijfstak worden uitgeoefend en in de regel ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie.

In de praktijk blijkt dat er zich telkens nieuwe functies ontwikkelen. Daarbij kunnen nevenactiviteiten niet ongelimiteerd worden toegestaan. De activiteiten moeten passen in het landelijk gebied, landschappelijke en cultuurhistorische waarden respecteren en geen grote verstoring opleveren voor de omgeving. Hierbij speelt onder meer verkeersoverlast en aantasting van het straatbeeld door onder andere buitenopslag. Belangrijk uitgangspunt is dat de nevenactiviteit ondergeschikt is aan het agrarische bedrijf.

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor verbreding van de agrarische bedrijven met nevenactiviteiten, bijvoorbeeld in de vorm van:

- recreatieve activiteiten, zoals logiesverstrekking of boerengolf;
- kleinschalig kamperen;
- welzijnszorg;
- agrarische aanverwante bedrijvigheid, zoals paardenhouderijen, loonbedrijven, en het be- en verwerken van agrarische producten.

De genoemde activiteiten zijn niet uitputtend. Overkoepelende randvoorwaarde voor activiteiten binnen het agrarische gebied is het behoud van de kenmerkende landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De activiteit vindt zo veel mogelijk plaats binnen de bestaande bebouwing.

Voor het toestaan van nevenactiviteiten geldt een nader afwegingsmoment in de vorm van een procedure om af te wijken van het bestemmingsplan, gekoppeld aan ruimtelijke randvoorwaarden. Zo mag bijvoorbeeld geen sprake zijn van verkeersoverlast, buitenopslag, aantasting van het straatbeeld, et cetera.

Wat betreft de toegestane bedrijfstakken is in Bijlage 4 een lijst opgenomen. Omdat vanuit de markt telkens nieuwe initiatieven kunnen komen, zijn ook de naar aard en invloed vergelijkbare bedrijfstakken toegestaan. Voor alle nevenactiviteiten geldt dat er door de nieuwe functie geen belemmeringen mogen ontstaan voor de ontwikkelingsmogelijkheden van aanwezige (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen.

Zorgboerderijen waar die bestaan uit een aantal appartementen voor de cliënten en waar de zorgfunctie de hoofdfunctie is, worden niet als nevenactiviteit gezien. Het eventueel realiseren van een dergelijke functie moet via een aparte planologische procedure (postzegelbestemmingsplan) plaatsvinden.

Artikel 3.3.2 Afstand tot de zijdelingse bouwvlakgrens

Met een omgevingsvergunning kunnen bijbehorende bouwwerken op een kleinere afstand dan 5,00 meter achter de naar de weg gekeerde gevels van de bedrijfswoning gerealiseerd worden. Er kunnen situaties zijn waar, bijvoorbeeld de vorm van het perceel, het handhaven van deze eis ongewenste situaties oplevert.

Artikel 3.3.3 Bouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning

Bedrijfsgebouwen moeten in principe achter de achtergevel van de bedrijfswoning gerealiseerd worden. Het kan echter voorkomen dat dit, bijvoorbeeld door de vorm van het perceel, ongewenste situaties oplevert. Met een afwijking kunnen daarom ook bedrijfsgebouwen voor de achtergevel worden toegestaan. Hier zijn wel enkele voorwaarden aan gekoppeld, zoals behoud van het bebouwingsbeeld en bescherming van de privacy van omliggende percelen.

Artikel 3.3.4 Afstand tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning

Zie hiervoor de algemene toelichting op deze afwijkingsmogelijkheid.

- afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Artikel 3.3.5 Goot- en/of bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de toegestane goot- en/of bouwhoogte. De afwijking kan uitsluitend verleend worden indien er sprake is van een aantoonbare noodzaak vanuit milieumaatregelen en/of dierenwelzijn.

Artikel 3.3.6 Afwijken maatvoeringen stolpen

Met een omgevingsvergunning kan in ondergeschikte mate afgeweken worden van de

bestaande hoofdvorm van een stolp. Bij bepaalde verbouwingen kan het noodzakelijk zijn om af te wijken van de bestaande oppervlakte, goothoogten en dakhellingen. Uitgangspunt is en blijft het handhaven van de hoofdvorm van de stolp.

4.2.4 Afwijken van de gebruiksregels

Artikel 3.5.5 Bewoning tweede bedrijfswoning door tijdelijke werknemers

Soms komen er bij agrarische bedrijven tweede bedrijfswoningen voor. In een aantal gevallen is de tweede bedrijfswoning al afgesplitst van het agrarisch bedrijf, omdat deze de functie van tweede bedrijfswoning verloren heeft. Met een afwijking kan het huisvesten van tijdelijke werknemers in een (voormalige) tweede bedrijfswoning toegestaan worden. Dit kan alleen als sprake is van tijdelijke werknemers van het eigen agrarische bedrijf. De bestaande hoofdvorm van de bedrijfswoning moet gehandhaafd blijven, uitbreiding is niet mogelijk.

Artikel 3.5.6 Moestuinen

Met een afwijking kunnen in het landelijk gebied moestuinen toegestaan worden. Dergelijke moestuinen kunnen een impact hebben op het landschap. Er is daarom voor gekozen om moestuinen alleen aangrenzend aan woonpercelen, wegen en sloten toe te staan en altijd een landschappelijke afweging te maken. Daarmee wordt voorkomen dat moestuinen midden in het landelijk gebied gerealiseerd worden.

Met een afwijkingsprocedure kunnen daarnaast de volgende functies mogelijk gemaakt worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak:

- mantelzorg;
- paardrijbak;
- ondergeschikte tak of deeltijdfunctie.

Voor een toelichting op de randvoorwaarden voor het toestaan van deze functies, wordt verwezen naar de algemene toelichting op deze afwijkingsmogelijkheid.

4.2.5 Wijzigingsbevoegdheden

Binnen de bestemming Agrarisch is voor aan aantal ontwikkelingen wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Dit zijn ontwikkelingen die de gemeente de benodigde flexibiliteit geven voor bepaalde, voorzienbare situaties. De volgende wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen:

Artikel 3.7.1 Vergroten bouwvlak

Bouwvlakken kunnen vergroot worden tot een maximum van 2 hectare. Er moet wel sprake zijn van langdurige vergroting van de productieomvang en de noodzakelijkheid van de uitbreiding moet worden aangetoond. Hiermee wordt voorkomen dat bedrijven onnodig uitbreiden en dat er onnodig bebouwing in het landelijk gebied gerealiseerd wordt, die in de nabije toekomst zijn nut weer verliest.

Voor agrarische bedrijven in polder Mijzen en polder Beetskoog geldt dat deze kunnen groeien tot maximaal 1,5 hectare. Deze maximale oppervlakte is gekoppeld aan de dubbelbestemming Waarde - Aardkundig (polder Mijzen) en Waarde - Landschap verkaveling(polder Beetskoog).

Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid moet aangetoond worden dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Hiervoor is een erfinrichtingsplan nodig. Deze wordt getoetst aan het beeldkwaliteitplan (zie Bijlage 1). Ook moet advies ingewonnen worden bij de waterbeheerder. Dit houdt in dat er voldoende watercompensatie gerealiseerd moet worden.

Beleidskader:

- Structuurvisie Noord-Holland 2040
- Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Artikel 3.7.2 Wijziging situering bouwvlak

Er kunnen zich situaties voordoen dat er geen sprake is van vergroting van de bedrijfsproductie, maar dat het gewenst is het perceel anders in te richten. Het bouwvlak moet hierdoor qua vorm anders gesitueerd worden. Er moet wel een aantoonbare bedrijfstechnische noodzaak zijn voor de wijziging van de situering. Ook moet met een erfinrichtingsplan aangetoond worden dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 3.7.3 Nieuw baggerspeciedepot

Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kan een nieuw baggerspeciedepot worden toegestaan. Het depot mag geen onevenredige afbreuk doen aan landschappelijke en cultuurhistorische waarden of omliggende functies.

Artikel 3.7.4 Waterberging

Nieuwe waterbergingsgebieden kunnen na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid worden toegestaan. Uitgangspunt is dat natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig aangetast worden.

Artikel 3.7.5 Nieuwe fruitteelt

Fruitteelt is in het hele plangebied aangeduid. Nieuwe fruitteelt kan met een wijzigingsbevoegdheid worden mogelijk gemaakt. Na toepassing wordt de aanduiding "fruitteelt" aangebracht. Deze wijzigingsbevoegdheid kan alleen toegepast worden in gebieden die in het beeldkwaliteitplan zijn aangewezen als overgangsgebied (zie ook Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied).

Artikel 3.7.6 Vergroten intensieve veehouderijbedrijven

Op basis van de PRVS mogen intensieve veehouderijen uitbreiden tot een oppervlakte van maximaal 2 hectare. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen de bestemming Agrarisch. Er moet daarbij wel sprake zijn van een duurzame ontwikkeling, waarbij aangetoond moet worden dat er sprake is van een intensief veehouderijbedrijf met een gezonde toekomst.

Beleidskader:

- Structuurvisie Noord-Holland 2040
- Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Artikel 3.7.7 Wijziging naar natuur

Met deze wijzigingsbevoegdheid kan nieuwe natuur mogelijk gemaakt worden. Het betreft een algemene wijziging naar de bestemming Natuur - 2. Hier kan sprake zijn bij de aanleg van een nieuw natuurgebied. De wijzigingsbevoegdheid mag pas toegepast worden als de gronden daadwerkelijk in eigendom zijn van de partij die de natuurwaarden realiseert en/of beheert.

Beleidskader:

- Structuurvisie Noord-Holland 2040
- Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Zie voor nadere informatie ook paragraaf 3.8 Ecologie.

Artikel 3.7.8 Compensatieregeling

Naast het hergebruik van agrarische bebouwing biedt de gemeente binnen dit bestemming de mogelijkheid voor een beperkte toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling. Het slopen van minimaal 1.000 m² vrijkomende agrarische bebouwing op een perceel geeft recht op het bouwen van één woning.

Bij toepassing van deze compensatieregeling moet sprake zijn van een sanering van een structurele oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Er is daarom een minimum te slopen oppervlakte van 1.000 m² opgenomen. Met de wijzigingsbevoegdheid kan maximaal één woning toegestaan worden. De breedte van beide resterende percelen moet minimaal 20 meter zijn om het ontstaan van te kleine percelen te voorkomen. Als uitgangspunt geldt dat nieuwe woonhuizen aan de weg worden gesitueerd. Dit voorkomt dat er nieuwe bebouwing achter bestaande linten ontstaat. Een 2^e woning achter het bestaande lint is niet gewenst. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid wordt getoetst aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan (zie Bijlage 1).

Mocht het noodzakelijk zijn om meer woningen te realiseren, dan wordt dit gezien de landschappelijke en ruimtelijke impact met een aparte procedure geregeld.

Zie ook het provinciale en gemeentelijke beleidskader:

- Beleidsregel Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland;
- Leidraad Ruimte voor Ruimte Koggenland.

Artikel 3.7.9 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering

Het bewonen van een agrarisch perceel zonder dat ter plaatse (nog) een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend, komt relatief veel voor. In dit kader wordt gesproken over het 'verwonen' van het buitengebied. Er is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen in de bestemming Wonen of Wonen - Stolp. Hierbij moet de oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing worden verminderd tot maximaal 300 m². Hierdoor worden bedrijfsgebouwen die hun functie verloren hebben voor een groot gedeelte gesloopt en wordt voorkomen dat vrijgekomen bedrijfsgebouwen verpauperen of een ongewenste invulling krijgen. Wel is

gebleken dat er in een aantal gevallen de wens bestaat om voormalige agrarische bouwpercelen weer als een agrarisch perceel te verkopen. Om dit ook planologisch mogelijk te maken, is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om een woonbestemming weer om te zetten naar een agrarische bestemming.

Artikel 3.7.10 Vergroten bestemmingsvlakken wonen

In het landelijk gebied, en met name in de linten, bestaat er de behoefte agrarische grond in gebruik te nemen als tuin. Het betreft bijvoorbeeld gronden tussen woonhuizen, die waardevolle doorkijken kunnen geven naar het achterliggende landschap. Bij dergelijke waardevolle doorkijken kan het ongewenst zijn de agrarische grond in een tuin te veranderen. In andere situaties, bijvoorbeeld bij relatief open linten, kan de realisatie van tuinen tussen woonhuizen geen probleem zijn. Er is daarom gekozen om de uitbreiding van tuinen (en dus percelen) aan een nader afwegingsmoment te koppelen.

Ook bestaat er vaak de wens tuinen (en dus percelen) te verdiepen. Ook dit is mogelijk met deze wijzigingsbevoegdheid. Om te diepe percelen te voorkomen, is een maximum diepte van 30 meter opgenomen.

Artikel 3.7.11 Verplaatsen bestemmingsvlakken wonen

Er kan de noodzaak zijn om een woonbestemming te verplaatsen. Dit kan bijvoorbeeld om milieutechnische redenen (een woning die bijvoorbeeld te dicht op een agrarisch bedrijf staat). De woonbestemming kan daarom verplaatst worden, waarbij het oude perceel de bestemming Agrarisch krijgt. Het aantal woningen mag niet toenemen.

Artikel 3.7.12 Woningsplitsing stolp

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om binnen één stolp twee (bedrijfs)woningen mogelijk te maken. Splitsing kan noodzakelijk of financieel aantrekkelijk zijn in verband met het behoud van de stolp. Hiervoor kan de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee woningen" op de verbeelding aangebracht worden.

Artikel 3.7.13 Verwijderen aanduiding stolp vanwege afwijkende bouwvorm

Er kunnen zich situaties voordoen, waarbij de stolp verloren gaat. Dit kan bijvoorbeeld door brand of door andere calamiteiten. Herbouw is niet in alle gevallen mogelijk. De aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" kan daarom met een wijzigingsbevoegdheid verwijderd worden. Hierna gelden de algemene regels voor bedrijfs-woningen bij agrarische bedrijven. Deze wijzigingsbevoegdheid kan alleen toegepast worden indien de stolp door een calamiteit verloren gaat. Hierdoor wordt de karakteristieke waarde van stolpen zoveel mogelijk in stand gehouden.

Artikel 3.7.14 Wijziging naar niet-agrarische bedrijvigheid ten behoeve van functieverandering

Agrarische percelen kunnen gewijzigd worden naar de volgende functies: Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf, Bedrijf, Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf en Sport - Manege. Dit zijn functies die, onder voorwaarden, passend zijn in het landelijk gebied. Al deze functies moeten binnen de bestaande bedrijfsbebouwing gerealiseerd worden. Dit voorkomt een toename van bebouwing. Bij het wijzigen naar de bestemming Bedrijf mag er geen

sprake zijn van de fabrieksmatige productie van goederen. Dergelijke bedrijven horen op een bedrijventerrein en niet in het landelijk gebied. Omliggende functies (agrarische bedrijvigheid of woningen) mogen niet belemmerd worden door de functiewijziging. Tot slot moet met een bedrijfsplan de volwaardigheid en economische duurzaamheid aangetoond worden. Daarmee wordt zoveel mogelijk voorkomen dat zich in het landelijk gebied bedrijven of functies vestigen die niet levensvatbaar zijn.

Artikel 3.7.15 Wijziging ten behoeve van de vestiging van recreatieappartementen

Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kunnen binnen de agrarische bebouwing recreatieappartementen toegestaan worden. Uitgangspunt is dat de recreatieappartementen ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsvoering en wonen de hoofdfunctie van de bedrijfswoning (stolp) blijft. Ook is er een maximum van 5 appartementen opgenomen. Parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden.

Artikel 3.7.16 Wijziging ten behoeve van een plattelandswoning

Met deze wijzigingsbevoegdheid kan binnen een agrarisch bouwvlak de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning" aangebracht worden. Deze bevoegdheid kan worden toegepast om voormalige agrarische bedrijfswoningen planologisch om te zetten naar een burgerwoning. Ook kan deze wijzigingsbevoegdheid worden toegepast om plattelandswoning weer planologisch aan te merken als (tweede) bedrijfswoning.

4.2.6 Achtergrondinformatie

Zie voor meer informatie en uitgangspunten:

- Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied;
- paragraaf 2.4.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040;
- paragraaf 2.4.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie;
- paragraaf 3.5 Milieuhinder bedrijvigheid.

4.3 Agrarisch - Glastuinbouwbedrijf

4.3.1 Bestemmingsomschrijving

In het plangebied komen verschillende glastuinbouwbedrijven voor. Deze hebben de bestemming Agrarisch - Glastuinbouwbedrijf. Aangezien dergelijke bedrijven een andere ruimtelijke impact hebben dan gewone agrarische bedrijvigheid, zijn deze apart bestemd. De bestaande rechten zijn vastgelegd. Dat wil zeggen dat alle bouwpercelen uit de geldende bestemmingsplannen zijn overgenomen.

Bij recht zijn, aanvullend op de toegestane glastuinbouwfunctie binnen het bouwvlak, de volgende functies mogelijk:

- aan huis verbonden beroepen;
- kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven is vanuit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie niet toegestaan en wordt met dit bestemmingsplan dan ook

niet mogelijk gemaakt. Ook uitbreiding van de bestaande bedrijven is niet toegestaan. Indien bedrijven groter willen groeien, dan dienen deze te verplaatsen naar één van de door de provincie aangewezen glastuinbouwconcentratiegebieden.

4.3.2 Bouwregels

Toegestane bebouwing zijn onder andere kassen, schuurkassen, kasschuren en bollentrekkassen. Per glastuinbouwbedrijf is één bedrijfswoning mogelijk. In een aantal gevallen zijn de bedrijfswoningen in stolpen gevestigd. In dat geval zijn deze apart aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp'. Dit is gedaan om de karakteristieke hoofdvorm van de stolpen vast te leggen. Uitgangspunt is dat de karakteristieke hoofdvorm van de bestaande stolpen gehandhaafd blijft. De bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling mag daarom niet veranderen.

Alle bebouwing moet binnen het bestemmingsvlak gerealiseerd worden. Voor de bouwwerken is een bouwschema opgenomen (zie Bouwregels).

4.3.3 Afwijken van de bouwregels

Artikel 4.3.2 Afstand bedrijfswoning tot de weg

In principe mogen bedrijfswoningen bij herbouw niet dichterbij de weg gebouwd worden. Het kan voorkomen dat er zich initiatieven voordoen, waarbij de wens is om dichterbij de weg te bouwen. Mits aangetoond is dat dit akoestisch acceptabel is, kan met een afwijking een bedrijfswoning dichterbij de weg gebouwd worden. Naast akoestisch aanvaardbaar, moet dit ook uit ruimtelijk en functioneel oogpunt inpasbaar zijn.

Artikel 4.3.6 Goot- en/of bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de toegestane goot- en/of bouwhoogte. De afwijking kan uitsluitend verleend worden indien er sprake is van een aantoonbare noodzaak vanuit milieumaatregelen.

Artikel 4.3.7 Afwijken maatvoeringen stolpen

Met een omgevingsvergunning kan in ondergeschikte mate afgeweken worden van de bestaande hoofdvorm van een stolp. Bij bepaalde verbouwingen kan het noodzakelijk zijn om af te wijken van de bestaande oppervlakte, goothoogten en dakhellingen. Uitgangspunt is en blijft het handhaven van de hoofdvorm van de stolp.

Daarnaast kunnen de volgende afwijkingen van de bouwregels toegestaan worden:

- afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
- ondergeschikte tak of deeltijdfunctie;
- bouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning;
- afstand (bedrijfs-)woning tot de weg;
- afstand tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning.

Zie voor een toelichting op het toestaan van deze afwijkingen de algemene toelichting door op de betreffende links te klikken.

4.3.4 *Afwijken van de gebruiksregels*

Met een afwijkingsprocedure kunnen de volgende functies mogelijk gemaakt worden binnen het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak:

- ondergeschikte tak of deeltijdfunctie;
- mantelzorg;
- paardrijbak.

Voor een toelichting op de randvoorwaarden voor het toestaan van deze functies, wordt verwezen naar de algemene toelichting op deze afwijkingsmogelijkheid.

4.3.5 *Wijzigingsbevoegdheden*

Artikel 4.7.1 Wijziging naar agrarisch bedrijf

De bestemming kan gewijzigd worden naar de bestemming Agrarisch ten behoeve van de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf. De wijzigingsbevoegdheid mag alleen toegepast worden indien er sprake is van een aantoonbaar volwaardig agrarisch bedrijf. De regels van de bestemming Agrarisch zijn na wijziging van toepassing. Deze regeling is opgenomen indien er vraag is naar een nieuw agrarisch bedrijfsperceel. Aangezien er binnen deze bestemming nu al sprake is van een agrarische aanverwante functie, is hergebruik van het perceel voor puur agrarische doeleinden goed passend. Hiermee kan voorkomen worden dat er zich in het buitengebied nieuwe agrarische bouwpercelen vestigen.

Artikel 4.7.2 Compensatieregeling

Naast het hergebruik van agrarische bebouwing biedt de gemeente de mogelijkheid voor een beperkte toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling. Het slopen van minimaal 1.000 m² vrijkomende agrarische bebouwing op een perceel geeft recht op het bouwen van één woning.

Bij toepassing van deze compensatieregeling moet sprake zijn van een sanering van een structurele oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Er is daarom een minimum te slopen oppervlakte van 1.000 m² opgenomen. Met de wijzigingsbevoegdheid kan maximaal één woning toegestaan worden. De breedte van beide resterende percelen moet minimaal 20 meter zijn om het ontstaan van te kleine percelen te voorkomen. Als uitgangspunt geldt dat nieuwe woonhuizen aan de weg worden gesitueerd. Dit voorkomt dat er nieuwe bebouwing achter bestaande linten ontstaat. Een 2^e woning achter het bestaande lint is niet gewenst. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid wordt getoetst aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan (zie Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied).

Mocht het noodzakelijk zijn om meer woningen te realiseren, dan wordt dit gezien de landschappelijke en ruimtelijke impact met een aparte procedure geregeld.

Artikel 4.7.3 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering

De bestemming Agrarisch - Glastuinbouwbedrijf kan gewijzigd worden naar een woonfunctie. De bestaande bedrijfsmatige activiteiten moeten beëindigd zijn en naastgelegen (agrarische) bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden. Voor bijgebouwen geldt, na wijziging, een maximum van 300 m².

Hierdoor worden bedrijfsgebouwen die hun functie verloren hebben voor een groot gedeelte gesloopt en wordt voorkomen dat vrijgekomen bedrijfsgebouwen verpauperen of een ongewenste invulling krijgen.

Artikel 4.7.4 Wijziging naar niet-agrarische bedrijvigheid ten behoeve van functieverandering

Glastuinbouwbedrijven kunnen gewijzigd worden naar de volgende functies: Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf, Bedrijf, Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf en Sport - Manege. Dit zijn functies die, onder voorwaarden, passend zijn in het landelijk gebied. Al deze functies moeten binnen de bestaande bedrijfsbebouwing gerealiseerd worden. Dit voorkomt een toename van bebouwing. Bij het wijzigen naar de bestemming Bedrijf mag er geen sprake zijn van de fabrieksmatige productie van goederen. Dergelijke bedrijven horen op een bedrijventerrein en niet in het landelijk gebied. Omliggende functies (agrarische bedrijvigheid of woningen) mogen niet belemmerd worden door de functiewijziging. Tot slot moet met een bedrijfsplan de volwaardigheid en economische duurzaamheid aangetoond worden. Daarmee wordt zoveel mogelijk voorkomen dat zich in het landelijk gebied bedrijven vestigen die niet levensvatbaar zijn.

Artikel 4.7.5 Woningplitsing stolp

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om binnen één stolp twee (bedrijfs)woningen mogelijk te maken. Wel moet aangetoond worden dat de twee woningen noodzakelijk zijn voor de handhaving van de karakteristieke hoofdvorm van de stolp. Hiervoor kan de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee woningen" op de verbeelding aangebracht worden.

Artikel 4.7.6 Verwijderen aanduiding stolp vanwege afwijkende bouwvorm

Er kunnen zich situaties voordoen, waarbij de stolp verloren gaat. Dit kan bijvoorbeeld door brand of door andere calamiteiten. Herbouw is niet in alle gevallen mogelijk. De aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" kan daarom met een wijzigingsbevoegdheid verwijderd worden. Hierna gelden de algemene regels voor bedrijfs-woningen bij agrarische bedrijven. Deze wijzigingsbevoegdheid kan alleen toegepast worden indien de stolp door een calamiteit verloren gaat.

4.4 Agrarisch - Intensief veehouderijbedrijf

4.4.1 Bestemmingsomschrijving

De twee in het plangebied voorkomende intensieve veehouderijen hebben de bestemming Agrarisch - Intensief veehouderijbedrijf. Nieuwvestiging is niet toegestaan. Verplaatsing van intensieve veehouderijbedrijven is niet uitgesloten, maar wordt in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Mocht verplaatsing aan de orde zijn, dan dient hiervoor een aparte planologische procedure doorlopen te worden. Daarbij is sprake van maatwerk.

4.4.2 Bouwregels

De hoofdgebouwen moeten binnen het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gerealiseerd worden. Voor de maatvoering van de bebouwing is in de regels een

bouwschema opgenomen (zie 5.2 Bouwregels). De bestaande staloppervlakte is vastgelegd. Deze kan op twee manieren worden vergroot. Bij realisatie van nieuwe stallen binnen het bestemmingsvlak is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Bij realisatie van stallen buiten het bestemmingsvlak, dan kan met een wijzigingsbevoegdheid het bestemmingsvlak vergroot worden.

4.4.3 Afwijken van de bouwregels

Artikel 5.3.2 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen

Met een omgevingsvergunning kan de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en overkappingen vergroot worden. De bestaande staloppervlak is in de huidige omvang vastgelegd. De afwijking kan uitsluitend verleend worden indien er sprake is van een aantoonbare noodzaak vanuit milieumaatregelen en/of dierenwelzijn.

Artikel 5.3.7 Goot- en/of bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de toegestane goot- en/of bouwhoogte. De afwijking kan uitsluitend verleend worden indien er sprake is van een aantoonbare noodzaak vanuit milieumaatregelen.

Daarnaast kunnen de volgende afwijkingen van de bouwregels toegestaan worden:

- afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
- bouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning;
- afstand (bedrijfs-)woning tot de weg
- afstand tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning.

Zie voor een toelichting op het toestaan van deze afwijkingen de algemene toelichting door op de betreffende links te klikken.

4.4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een afwijkingsprocedure kunnen de volgende functies mogelijk gemaakt worden:

- ondergeschikte tak of deeltijdfunctie;
- mantelzorg;
- paardrijbak.

Voor een toelichting op de randvoorwaarden voor het toestaan van deze functies, wordt verwezen naar de algemene toelichting op deze afwijkingsmogelijkheid.

4.4.5 Wijzigingsbevoegdheden

Artikel 5.6.1 Wijziging naar agrarisch bedrijf

De bestemming kan gewijzigd worden naar de bestemming Agrarisch ten behoeve van de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf. De wijzigingsbevoegdheid mag alleen toegepast worden indien er sprake is van een aantoonbaar volwaardig agrarisch bedrijf. De regels van de bestemming Agrarisch zijn na wijziging van toepassing. Deze regeling is opgenomen indien er vraag is naar een nieuw agrarisch bedrijfsperceel. Aangezien er binnen deze bestemming nu al sprake is van een agrarische aanverwante functie, is hergebruik van het perceel voor puur agrarische doeleinden goed passend. Hiermee kan

voorkomen worden dat er zich in het buitengebied nieuwe agrarische bouwpercelen vestigen.

Artikel 5.6.2 Compensatieregeling

Naast het hergebruik van agrarische bebouwing biedt de gemeente de mogelijkheid voor een beperkte toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling. Het slopen van minimaal 1.000 m² vrijkomende agrarische bebouwing op een perceel geeft recht op het bouwen van één woning.

Bij toepassing van deze compensatieregeling moet sprake zijn van een sanering van een structurele oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Er is daarom een minimum te slopen oppervlakte van 1.000 m² opgenomen. Met de wijzigingsbevoegdheid kan maximaal één woning toegestaan worden. De breedte van beide resterende percelen moet minimaal 20 meter zijn om het ontstaan van te kleine percelen te voorkomen. Als uitgangspunt geldt dat nieuwe woonhuizen aan de weg worden gesitueerd. Dit voorkomt dat er nieuwe bebouwing achter bestaande linten ontstaat. Een 2^e woning achter het bestaande lint is niet gewenst. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid wordt getoetst aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan (zie Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied).

Mocht het noodzakelijk zijn om meer woningen te realiseren, dan wordt dit gezien de landschappelijke en ruimtelijke impact met een aparte procedure geregeld.

Artikel 5.6.3 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering

De bestemming Agrarisch - Intensief veehouderijbedrijf kan gewijzigd worden naar een woonfunctie. De bestaande bedrijfsmatige activiteiten moeten beëindigd zijn en naastgelegen (agrarische) bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden. Hierdoor wordt voorkomen dat omliggende functies in hun bedrijfsvoering beperkt worden. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moet de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen worden teruggebracht naar maximaal 300 m². Hierdoor worden bedrijfsgebouwen die hun functie verloren hebben voor een groot gedeelte gesloopt en wordt voorkomen dat vrijgekomen bedrijfsgebouwen verpauperen of een ongewenste invulling krijgen.

Artikel 5.6.4 Wijziging naar niet-agrarische bedrijvigheid ten behoeve van functieverandering

Intensieve veehouderijen kunnen gewijzigd worden naar de volgende functies: Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf, Bedrijf, Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf en Sport - Manege. Dit zijn functies die, onder voorwaarden, passend zijn in het landelijk gebied. Al deze functies moeten binnen de bestaande bedrijfsbebouwing gerealiseerd worden. Dit voorkomt een toename van bebouwing. Bij het wijzigen naar de bestemming Bedrijf mag er geen sprake zijn van de fabrieksmatige productie van goederen. Dergelijke bedrijven horen op een bedrijventerrein en niet in het landelijk gebied. Omliggende functies (agrarische bedrijvigheid of woningen) mogen niet belemmerd worden door de functiewijziging. Tot slot moet met een bedrijfsplan de volwaardigheid en economische duurzaamheid aangetoond worden. Daarmee wordt zoveel mogelijk voorkomen dat zich

in het landelijk gebied bedrijven of nieuwe functies vestigen die niet levensvatbaar zijn.

4.5 Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf

4.5.1 Bestemmingsomschrijving

In dit bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen de gebruikgerichte paardenhouderij enerzijds en de productiegerichte paardenhouderij anderzijds. Voor maneges geldt een aparte regeling (zie ook de toelichting op de bestemming Sport - Manege). Gebruikgerichte paardenhouderijen zijn ondergebracht binnen de bestemming Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf. Het gaat hier om bedrijven gericht op het africhten, opleiden, trainen, stallen en opvangen van paarden en pony's. Productiegerichte paardenhouderijen zijn niet binnen deze bestemming opgenomen. Hier is sprake van een normaal agrarisch bedrijf en deze zijn dan ook als dusdanig bestemd (zie ook de toelichting op de bestemming Agrarisch).

Het stallen van paarden (dus het gebruikgerichte houden van paarden) is met de bestemming Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf toegestaan. Hier geeft met name de begripsbepaling invulling aan de functie van de bestemming. Binnen deze paardenhouderijen zijn manegeactiviteiten expliciet uitgesloten. Er is geen sprake van een publieksgerichte functie. Daarom is (ondergeschikte) horeca niet toegestaan.

Bij recht zijn, aanvullend op de toegestane functies binnen het bestemmingsvlak, de volgende functies mogelijk:

- aan huis verbonden beroepen;
- kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

4.5.2 Bouwregels

Voor de oppervlaktes en afmetingen binnen deze bestemming is in de bouwregels een bouwschema opgenomen (zie 6.2 Bouwregels). Maximaal 60% van het bestemmingsvlak mag bebouwd worden. Hierdoor is er enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting van het perceel en wordt een te grote oppervlakte aan bebouwing voorkomen.

4.5.3 Afwijken van de bouwregels

Artikel 6.3.5 Goot- en/of bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de toegestane goot- en/of bouwhoogte. De afwijking kan uitsluitend verleend worden indien er sprake is van een aantoonbare noodzaak vanuit milieumaatregelen.

Daarnaast kunnen de volgende afwijkingen van de bouwregels toegestaan worden:

- afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
- bouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning;
- afstand tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning.

Zie voor een toelichting op het toestaan van deze afwijkingen de algemene toelichting door op de betreffende links te klikken.

4.5.4 *Afwijken van de gebruiksregels*

Met een afwijkingsprocedure kunnen de volgende functies mogelijk gemaakt worden:

- mantelzorg;
- ondergeschikte tak of deeltijdfunctie.

Voor een toelichting op de randvoorwaarden voor het toestaan van deze functies, wordt verwezen naar de algemene toelichting op deze afwijkingsmogelijkheid.

4.5.5 *Wijzigingsbevoegdheden*

Artikel 6.6.1 Wijziging naar agrarisch bedrijf

De bestemming kan gewijzigd worden naar de bestemming Agrarisch ten behoeve van de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf. De wijzigingsbevoegdheid mag alleen toegepast worden indien er sprake is van een aantoonbaar volwaardig agrarisch bedrijf. De regels van de bestemming Agrarisch zijn na wijziging van toepassing. Deze regeling is opgenomen indien er vraag is naar een nieuw agrarisch bedrijfsperceel. Aangezien er binnen deze bestemming nu al sprake is van een agrarische aanverwante functie, is hergebruik van het perceel voor puur agrarische doeleinden goed passend. Hiermee kan voorkomen worden dat er zich in het buitengebied nieuwe agrarische bouwpercelen vestigen.

Artikel 6.6.2 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering

De bestemming kan gewijzigd worden naar een woonfunctie. De bestaande bedrijfsmatige activiteiten moeten beëindigd zijn en naastgelegen (agrarische) bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moet de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen worden teruggebracht naar maximaal 300 m². Hierdoor worden bedrijfsgebouwen die hun functie verloren hebben voor een groot gedeelte gesloopt en wordt voorkomen dat vrijgekomen bedrijfsgebouwen verpauperen of een ongewenste invulling krijgen.

Artikel 6.6.3 Wijziging naar niet-agrarische bedrijvigheid ten behoeve van functieverandering

Percelen met de bestemming Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf kunnen gewijzigd worden naar de volgende bestemmingen: Bedrijf, Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf en Sport - Manege. Dit zijn functies die, onder voorwaarden, passend zijn in het landelijk gebied. Al deze functies moeten binnen de bestaande bedrijfsbebouwing gerealiseerd worden. Dit voorkomt een toename van bebouwing. Bij het wijzigen naar de bestemming Bedrijf mag er geen sprake zijn van de fabrieksmatige productie van goederen. Dergelijke bedrijven horen op een bedrijventerrein en niet in het landelijk gebied. Omliggende functies (agrarische bedrijvigheid of woningen) mogen niet belemmerd worden door de functiewijziging. Tot slot moet met een bedrijfsplan de volwaardigheid en economische duurzaamheid aangetoond worden. Daarmee wordt zoveel mogelijk voorkomen dat zich in het landelijk gebied bedrijven of nieuwe functies vestigen die niet levensvatbaar zijn.

4.5.6 *Achtergrondinformatie*

Zie voor meer informatie en uitgangspunten:

- paragraaf 2.4.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

- paragraaf 2.5.1 Structuurvisie Koggenland
- paragraaf 3.5 Milieuhinder bedrijvigheid

4.6 Bedrijf

4.6.1 Bestemmingsomschrijving

De bestaande bedrijvigheid in het plangebied is vastgelegd met de bestemming Bedrijf. Het gaat om bestaande, legale bedrijven. In beginsel zijn de bedrijven bestemd overeenkomstig de aard van het aanwezige bedrijf. Binnen de bedrijfsbestemming wordt in zijn algemeenheid ruimte geboden voor categorieën 1 en 2 uit de VNG-brochure. Dit zijn bedrijven die qua aard en omvang passend zijn in het landelijk gebied.

Zwaardere bedrijvigheid is per adres vastgelegd. Deze bedrijven zijn in Bijlage 3 van de regels opgenomen. Uitwisseling van zwaardere bedrijvigheid wordt daardoor voorkomen.

Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen

In een aantal gevallen zijn vrijgekomen bedrijfsgebouwen in gebruik genomen voor het stallen van caravans, boten of andere vormen van opslag. Deze bedrijven hebben de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - inpandige opslag'. Dit betekent dat alleen inpandige opslag is toegestaan. Andere bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan. Vanwege de ruimtelijke kwaliteit en de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, is opslag in de open lucht niet wenselijk.

Daarnaast komen er voormalige bedrijfsgebouwen voor waar wel bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2 voorkomen. Ook bij deze bedrijven is buitenopslag vanwege de ruimtelijke kwaliteit niet gewenst. Bij deze bedrijven is de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag uitgesloten" opgenomen. Voor alle vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (met de bestemming Bedrijf) geldt dat geen nieuwe bebouwing opgericht mag worden.

4.6.2 Bouwregels

Voor de bebouwing binnen deze bestemming is een bouwschema opgenomen (zie 7.2 Bouwregels). De gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen is vastgelegd. De oppervlakten per bedrijf zijn opgenomen in Bijlage 5 van de regels. Het beleid is erop gericht de uitbreiding van niet-agrarische bedrijvigheid in het landelijk gebied zoveel mogelijk te beperken. Per bedrijf wordt rekening gehouden met een bijbehorende bedrijfswoning. Indien geen bedrijfswoning is toegestaan, staat dit aangeduid op de verbeelding ('bedrijfswoning uitgesloten'). In een aantal gevallen zijn de bedrijfswoningen in stolpen gevestigd. In dat geval zijn deze apart aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp'. Dit is gedaan om de karakteristieke hoofdvorm van de stolpen vast te leggen. Uitgangspunt is dat de karakteristieke hoofdvorm van de bestaande stolpen gehandhaafd blijft. De bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling mag daarom niet veranderen.

4.6.3 *Afwijken van de bouwregels*

Artikel 7.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen

Bij aangetoonde noodzaak, kan via een afwijkingsprocedure de bestaande oppervlakte vergroot worden met een totaal van 15% van de bestaande oppervlakte. Hierdoor is flexibiliteit in het bestemmingsplan opgenomen voor eventuele toekomstige bedrijfsuitbreiding.

Artikel 7.3.6 Afwijken maatvoeringen stolpen

Met een omgevingsvergunning kan in ondergeschikte mate afgeweken worden van de bestaande hoofdvorm van een stolp. Bij bepaalde verbouwingen kan het noodzakelijk zijn om af te wijken van de bestaande oppervlakte, goothoogten en dakhellingen. Uitgangspunt is en blijft het handhaven van de hoofdvorm van de stolp.

Daarnaast kunnen de volgende afwijkingen van de bouwregels toegestaan worden:

- afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
- afstand tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning;
- bouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning;
- afstand (bedrijfs-)woning tot de weg;
- paardrijbak.

Zie voor een toelichting op het toestaan van deze afwijkingen de algemene toelichting door op de betreffende links te klikken.

4.6.4 *Afwijken van de gebruiksregels*

Artikel 7.5.1 Gelijkwaardige bedrijvigheid

Bij afwijking zijn ook bedrijven toegestaan die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de in bijlage 2 genoemde bedrijven, mits het niet gaat om geluidzoneringsplichtige bedrijven, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven. Dit kan gelden voor nieuwe bedrijvigheid, die niet als zodanig in de lijst is genoemd, of zwaardere bedrijvigheid, die qua omvang zodanig gering is, dat sprake is van vergelijkbaarheid met een lichtere vorm van bedrijvigheid.

Daarnaast kunnen met een afwijkingsprocedure de volgende functies mogelijk gemaakt worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak:

- mantelzorg;
- Bed and Breakfast;
- paardrijbak.

Voor een toelichting op de randvoorwaarden voor het toestaan van deze functies, wordt verwezen naar de algemene toelichting op deze afwijkingsmogelijkheid.

4.6.5 *Wijzigingsbevoegdheden*

Artikel 7.7.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen

In het plangebied komen percelen voor waar het ruimtelijk en functioneel acceptabel is om een grotere hoeveelheid aan bedrijfsgebouwen toe te staan. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om dit mogelijk te maken. Aangetoond moet

worden dat er een bedrijfseconomische noodzaak is voor vergroting van de bedrijfsgebouwen. Er is, na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, tot maximaal 200% van de bestaande bebouwing toegestaan.

Artikel 7.7.2 Compensatieregeling

Naast het hergebruik van agrarische bebouwing biedt de gemeente binnen dit bestemming de mogelijkheid voor een beperkte toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling. Het slopen van minimaal 1.000 m² bedrijfsbebouwing op een perceel geeft recht op het bouwen van één woning.

Bij toepassing van deze compensatieregeling moet sprake zijn van een sanering van een structurele oppervlakte aan voormalige bedrijfsgebouwen. Er is daarom een minimum te slopen oppervlakte van 1.000 m² opgenomen. Met de wijzigingsbevoegdheid kan maximaal één woning toegestaan worden. De breedte van beide resterende percelen moet minimaal 20 meter zijn om het ontstaan van te kleine percelen te voorkomen. Als uitgangspunt geldt dat nieuwe woonhuizen aan de weg worden gesitueerd. Dit voorkomt dat er nieuwe bebouwing achter bestaande linten ontstaat. Een 2^e woning achter het bestaande lint is niet gewenst. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid wordt getoetst aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan (zie Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied).

Mocht het noodzakelijk zijn om meer woningen te realiseren, dan wordt dit gezien de landschappelijke en ruimtelijke impact met een aparte procedure geregeld.

Zie ook het provinciale en gemeentelijke beleidskader:

- 2.4.3 Beleidsregel Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland;
- 2.5.2 Leidraad Ruimte voor Ruimte Koggenland.

Artikel 7.7.3 Woningsplitsing stolp

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om binnen één stolp twee (bedrijfs)woningen mogelijk te maken. Wel moet aangetoond worden dat de twee woningen noodzakelijk zijn voor de handhaving van de karakteristieke hoofdvorm van de stolp. Hiervoor kan de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee woningen" op de verbeelding aangebracht worden.

Artikel 7.7.4 Verwijderen aanduiding stolp vanwege afwijkende bouwvorm

Er kunnen zich situaties voordoen, waarbij de stolp verloren gaat. Dit kan bijvoorbeeld door brand of door andere calamiteiten. Herbouw is niet in alle gevallen mogelijk. De aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" kan daarom met een wijzigingsbevoegdheid verwijderd worden. Hierna gelden de algemene regels voor bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven. Deze wijzigingsbevoegdheid kan alleen toegepast worden indien de stolp door een calamiteit verloren gaat.

Artikel 7.7.5 Wijziging naar agrarisch bedrijf

De bestemming kan gewijzigd worden naar de bestemming Agrarisch ten behoeve van de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf. De wijzigingsbevoegdheid mag alleen

toegepast worden indien er sprake is van een aantoonbaar volwaardig agrarisch bedrijf. De regels van de bestemming Agrarisch zijn na wijziging van toepassing. Deze regeling is opgenomen indien er vraag is naar een nieuw agrarisch bedrijfsperceel. Hiermee kan voorkomen worden dat er zich in het buitengebied nieuwe agrarische bouwpercelen vestigen.

Artikel 7.7.6 Wijziging naar wonen

Het kan voorkomen dat een bedrijfsfunctie in het landelijk gebied ophoudt te bestaan. Er is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bedrijfsbestemming wijzigen in de bestemming Wonen of Wonen - Stolp. Hierbij moet de oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing worden verminderd tot maximaal 300 m². Hierdoor worden bedrijfsgebouwen die hun functie verloren hebben voor een groot gedeelte gesloopt en wordt voorkomen dat vrijgekomen bedrijfsgebouwen verpauperen of een ongewenste invulling krijgen.

4.7 Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf

4.7.1 Bestemmingsomschrijving

In het plangebied komt een aantal agrarische hulpbedrijven voor. Het betreft hier bijvoorbeeld loonbedrijven, al dan niet gecombineerd met agrarische activiteiten. Een dergelijk bedrijf kan goed passen in het landelijk gebied. Ook een bollenspoelbedrijf en een hoefsmid hebben deze bestemming. Omdat er vaak sprake is van bedrijvigheid die niet zuiver agrarisch en veelal ondersteunend is aan de agrarische sector, is een aparte bestemming opgenomen.

4.7.2 Bouwregels

De bedrijven hebben bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van de bedrijfsfunctie. Bij elk bedrijf is een bedrijfswoning toegestaan.

4.7.3 Afwijken van de bouwregels

Artikel 8.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen

Met een omgevingsvergunning kan de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en overkappingen vergroot worden. Deze zijn in principe in de huidige omvang vastgelegd. De afwijking kan uitsluitend verleend worden indien er sprake is van een aantoonbare bedrijfseconomische noodzaak.

Artikel 8.3.6 Afwijken maatvoeringen stolpen

Met een omgevingsvergunning kan in ondergeschikte mate afgeweken worden van de bestaande hoofdvorm van een stolp. Bij bepaalde verbouwingen kan het noodzakelijk zijn om af te wijken van de bestaande oppervlakte, goothoogten en dakhellingen. Uitgangspunt is en blijft het handhaven van de hoofdvorm van de stolp.

Daarnaast kunnen de volgende afwijkingen van de bouwregels toegestaan worden:

- bouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning;
- afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
- afstand tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning;

- afstand (bedrijfs-)woning tot de weg;
- paardrijbak.

Zie voor een toelichting op het toestaan van deze afwijkingen de algemene toelichting door op de betreffende links te klikken.

4.7.4 *Afwijken van de gebruiksregels*

Met een afwijkingsprocedure kunnen de volgende functies mogelijk gemaakt worden:

- mantelzorg;
- Bed and Breakfast;
- paardrijbak.

Voor een toelichting op de randvoorwaarden voor het toestaan van deze functies, wordt verwezen naar de algemene toelichting op deze afwijkingsmogelijkheid.

4.7.5 *Wijzigingsbevoegdheden*

Artikel 8.7.1 Wijziging naar agrarisch bedrijf

De bestemming kan gewijzigd worden naar Agrarisch ten behoeve van de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf. De wijzigingsbevoegdheid mag alleen toegepast worden indien er sprake is van een aantoonbaar volwaardig agrarisch bedrijf. De regels van de bestemming Agrarisch zijn na wijziging van toepassing. Deze regeling is opgenomen indien er vraag is naar een nieuw agrarisch bedrijfsperceel. Aangezien er binnen deze bestemming nu al sprake is van een agrarisch aanverwante functie, is hergebruik van het perceel voor puur agrarische doeleinden goed passend. Hiermee kan voorkomen worden dat er in het buitengebied nieuwe agrarische bouwpercelen gevestigd worden.

Artikel 8.7.2 Wijzigen naar bedrijf

De bestemming kan gewijzigd worden om de vestiging van een gewoon bedrijf mogelijk te maken. Hiervoor kan de bestemming gewijzigd worden in Bedrijf. Er moet sprake zijn van een bestendig bedrijf, dat ook op de lange termijn perspectief biedt als zelfstandig bedrijf. De activiteiten van het agrarisch hulpbedrijf moeten volledig gestopt zijn, voordat het nieuwe bedrijf op het perceel gevestigd kan worden.

Artikel 8.7.3 Wijziging naar wonen

De bestemming kan gewijzigd worden naar een woonfunctie. De bestaande bedrijfsmatige activiteiten moeten beëindigd zijn en naastgelegen (agrarische) bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden. De oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing moet worden verminderd tot maximaal 300 m². Hierdoor worden bedrijfsgebouwen die hun functie verloren hebben voor een groot gedeelte gesloopt en wordt voorkomen dat vrijgekomen bedrijfsgebouwen verpauperen of een ongewenste invulling krijgen.

Artikel 8.7.4 Woningsplitsing stolp

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om binnen één stolp twee (bedrijfs)woningen mogelijk te maken. Splitsing kan noodzakelijk of financieel

aantrekkelijk zijn in verband met het behoud van de stolp. Hiervoor kan de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee woningen" op de verbeelding aangebracht worden.

Artikel 8.7.5 Verwijderen aanduiding stolp vanwege afwijkende bouwvorm

Er kunnen zich situaties voordoen, waarbij de stolp verloren gaat. Dit kan bijvoorbeeld door brand of door andere calamiteiten. Herbouw is niet in alle gevallen mogelijk. De aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" kan daarom met een wijzigingsbevoegdheid verwijderd worden. Hierna gelden de algemene regels voor bedrijfs-woningen bij agrarische bedrijven. Deze wijzigingsbevoegdheid kan alleen toegepast worden indien de stolp door een calamiteit verloren gaat. Hierdoor wordt de karakteristieke waarde van stolpen zoveel mogelijk in stand gehouden.

4.8 Bedrijf - Baggerspeciedepot

Bij de rioolwaterzuiveringsinstallatie ten noorden van Ursem is een aantal sliblagunes gelegen. Deze worden heringericht als baggerspeciedpot. Gezien de specifieke aard van de functie, hebben de gronden een aparte bestemming gekregen, namelijk Bedrijf - Baggerspeciedepot. Bebouwing is binnen deze bestemming niet toegestaan.

4.9 Bedrijf - Nutsvoorziening

De bestaande nutsvoorzieningen, zoals gemalen en de grotere electriciteitshuisjes, zijn apart bestemd. De gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing per bestemmingsvlak mag maximaal 100 m² bedragen. Dit is ruim voldoende voor de nutsvoorzieningen met deze bestemming.

4.10 Bedrijf - Rioolwaterzuivering

De rioolwaterzuivering bij Ursem heeft de bestemming Bedrijf - Rioolwaterzuivering. Er is vanwege de invloed op de omgeving gekozen voor een aparte bestemming. Uitbreiding is met een afwijking mogelijk tot 115% van de bestaande oppervlakte aan bebouwing. Uitwisselbaarheid met andere functies is niet gewenst en daarom ook niet voorzien. Een bedrijfswoning is niet toegestaan. De geurzone rond de rioolwaterzuiveringsinstallatie is apart vastgelegd met de aanduiding milieuzone - geurzone.

4.11 Bedrijf - Verkooppunt van motorbrandstoffen

Langs de A7, bij de afslag Hoorn, is een tankstation aanwezig waar alleen sprake is van de verkoop van brandstof. Deze situatie is dan ook vastgelegd met de bestemming Bedrijf - Verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg. De huidige bebouwing is met een bouwvlak vastgelegd. Met een afwijking kan de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen vergroot worden tot 115% van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen. Bij het tankstation is sprake van de verkoop van lpg. Om de veiligheidssituatie niet te laten veranderen, is de afleverzuil vastgelegd. De opslag van lpg en het vulpunt liggen binnen de bestemming Groen. De veiligheidszone is vastgelegd met een aparte aanduiding.

De bestaande bebouwing is vastgelegd. Uitbreiding is niet voorzien. Naast brandstof kunnen ook andere zaken verkocht worden, zoals tijdschriften, bloemen en voedings- en genotsmiddelen. Ook is er een wasstraat toegestaan.

4.11.1 Achtergrondinformatie

Omgevingsaspecten

- 3.3.3 Risicovolle inrichtingen

4.12 Cultuur en ontspanning

Voor het perceel Kerkweg 11a in Hensbroek is een aparte planologische procedure gevoerd. Hier is het Kinderspeelparadijs gevestigd. Gezien de specifieke regeling voor deze voorziening is de bestemming uit dit bestemmingsplan geheel overgenomen. Het Kinderspeelparadijs heeft de bestemming Cultuur en ontspanning.

4.13 Cultuur en ontspanning - Molen

In het plangebied komt een aantal (bewoonde) molens voor. Deze hebben de bestemming Cultuur en ontspanning - Molen. Er is gekozen voor een aparte bestemming, omdat de molens door de uiterlijke vorm en de functionele invulling van de molens niet passen binnen andere bestemmingen.

Voor de werking en de instandhouding van de molens in het landschap, is een aparte aanduiding opgenomen. Hiermee is de molenbiotoop rond deze molens vastgelegd. De molens kunnen daarmee ook daadwerkelijk nog gebruik worden als molen. Ook blijft het zicht hiermee gewaarborgd.

Achtergrondinformatie

- vrijwaringszone - molenbiotoop

4.14 Detailhandel

4.14.1 Bestemmingsomschrijving

De in het plangebied aanwezige detailhandelfuncties vallen binnen deze bestemming. Bedrijfswoningen zijn in principe binnen de bestemming Detailhandel toegestaan. Op een aantal plekken is dit niet het geval. Hier is op de verbeelding de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" opgenomen.

In het bestemmingsplan wordt geen ruimte geboden voor nieuw te vestigen detailhandel. Alleen de bestaande detailhandel is als zodanig bestemd en krijgt slechts beperkte ontwikkelingsmogelijkheden.

4.14.2 Bouwregels

De bestaande oppervlakte aan bebouwing binnen het bestemmingsvlak mag niet uitbreiden. In de regels is een bouwschema opgenomen voor de toegestane bebouwing. Zie hiervoor 15.2 Bouwregels.

4.14.3 *Afwijken van de bouwregels*

Artikel 15.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen

Bij aangetoonde noodzaak, kan via een afwijkingsprocedure de bestaande oppervlakte vergroot worden met een totaal van 15% van de bestaande oppervlakte. Hierdoor is flexibiliteit in het bestemmingsplan opgenomen voor eventuele toekomstige ruimtelijke uitbreidingen.

Daarnaast kunnen de volgende afwijkingen van de bouwregels toegestaan worden:

- afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
- afstand tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning;
- bouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning;
- afstand (bedrijfs-)woning tot de weg;
- paardrijbak.

Zie voor een toelichting op het toestaan van deze afwijkingen de algemene toelichting door op de betreffende links te klikken.

4.14.4 *Afwijken van de gebruiksregels*

Met een afwijkingsprocedure kunnen de volgende functies mogelijk gemaakt worden:

- mantelzorg;
- Bed and Breakfast;
- paardrijbak.

Voor een toelichting op de randvoorwaarden voor het toestaan van deze functies, wordt verwezen naar de algemene toelichting op deze afwijkingsmogelijkheid.

4.14.5 *Wijzigingsbevoegdheid*

Artikel 15.6.1 Wijziging naar wonen

De bestemming kan gewijzigd worden naar een woonfunctie. De bestaande bedrijfsmatige activiteiten moeten beëindigd zijn en naastgelegen (agrarische) bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden.

4.15 Detailhandel - Tuincentrum

4.15.1 *Bestemmingsomschrijving*

Het tuincentrum in Berkhout is vastgelegd met de bestemming Detailhandel - Tuincentrum. Aangezien er bij tuincentra sprake is van detailhandel in combinatie met kassen, is er een specifieke bestemming opgenomen. Uitbreiding wordt niet voorzien.

Bij recht zijn, naast het tuincentrum, binnen het bestemmingsvlak de volgende functies mogelijk:

- aan huis verbonden beroepen;
- kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

4.15.2 *Bouwregels*

De bestaande oppervlakte is vastgelegd in de regels. Binnen het bestemmingsvlak is één

bedrijfswoning toegestaan. Voor de oppervlaktes en afmetingen binnen deze bestemming is in de regels een bouwschema opgenomen.

4.15.3 Afwijken van de bouwregels

Artikel 16.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen

Bij aangetoonde noodzaak, kan via een afwijkingsprocedure de bestaande oppervlakte vergroot worden met een totaal van 15% van de bestaande oppervlakte. Hierdoor is flexibiliteit in het bestemmingsplan opgenomen voor eventuele toekomstige ruimtelijke uitbreidingen.

Daarnaast kunnen de volgende afwijkingen van de bouwregels toegestaan worden:

- afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
- afstand tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning;
- bouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning;
- afstand (bedrijfs-)woning tot de weg;
- paardrijbak.

Zie voor een toelichting op het toestaan van deze afwijkingen de algemene toelichting door op de betreffende links te klikken.

4.15.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een afwijkingsprocedure kunnen de volgende functies mogelijk gemaakt worden:

- Bed and Breakfast;
- mantelzorg;
- paardrijbak.

Voor een toelichting op de randvoorwaarden voor het toestaan van deze functies, wordt verwezen naar de algemene toelichting op deze afwijkingsmogelijkheden.

4.15.5 Wijzigingsbevoegdheid

Artikel 16.6.1 Wijziging naar wonen

De bestemming kan gewijzigd worden naar een woonfunctie. De bestaande bedrijfsmatige activiteiten moeten beëindigd zijn en naastgelegen (agrarische) bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden. Hierdoor wordt voorkomen dat omliggende functies in hun bedrijfsvoering beperkt worden.

4.16 Gemengd

Voor één perceel aan de Bobeldijk is de geldende regeling uit het aldaar nog geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Berkhout overgenomen. Het perceel heeft de bestemming Gemengd. Aan dit perceel was in het bestemmingsplan Landelijk gebied 2008 de bestemming "Wonen" toegekend. Hieraan is door de Raad van State goedkeuring onthouden. Er is daarom besloten voor het perceel de geldende regeling over te nemen.

4.17 Groen

In het plangebied komen enkele openbare groenvoorzieningen voor. Deze zijn als zodanig met de bestemming Groen vastgelegd. De bestemming is toegepast op die openbare gebieden waar het groene karakter van structurele waarde is voor de beeldkwaliteit van het gebied en waar niet gebouwd mag worden. Ook stroken die een bufferfunctie of afscherpende functie vervullen, hebben deze bestemming.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Binnen de bestemming ligt een opslagtank en een vulpunt voor lpg van het tankstation langs de A7. Beide functies zijn vastgelegd met de aanduidingen "vulpunt lpg" en "specifieke vorm van bedrijf - opslag lpg".

4.18 Horeca

4.18.1 Bestemmingsomschrijving

De bestaande horecafuncties hebben de bestemming Horeca. Binnen de bestemming zijn alle soorten horeca, inclusief nachtverstreking, toegestaan. Discotheken en bar/dancings zijn, vanwege de milieuinvloed, apart vastgelegd en zijn dus niet overal toegestaan. Er is slechts één discotheek in het plangebied gelegen en ook als zodanig vastgelegd.

Langs de Braken, nabij Obdam, waren plannen voor een zorghotel. Deze is nog niet gerealiseerd. De bestaande rechten voor dit gebied zijn overgenomen. Voor het perceel is de aanduiding "specifieke vorm van horeca - specifieke regeling" opgenomen. Daarmee is vastgelegd dat 50% van het bestemmingsvlak bebouwd mag worden.

4.18.2 Bouwregels

De bestaande horecabedrijven zijn in de huidige omvang vastgelegd. In Bijlage 5 van de regels zijn de oppervlakten aan bebouwing per adres opgenomen. Bebouwing moet voldoen aan het in de bestemming opgenomen bouwschema (zie Bouwregels).

Bedrijfswoningen zijn uitgesloten indien de percelen aangeduid zijn met "bedrijfswoning uitgesloten".

4.18.3 Afwijken van de bouwregels

Artikel 19.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen

Bij aangetoonde noodzaak, kan via een afwijkingsprocedure de bestaande oppervlakte vergroot worden met een totaal van 15% van de bestaande oppervlakte. Hierdoor is flexibiliteit in het bestemmingsplan opgenomen voor eventuele toekomstige ruimtelijke uitbreidingen.

Artikel 19.3.6 Afwijken maatvoeringen stolpen

Met een omgevingsvergunning kan in ondergeschikte mate afgeweken worden van de bestaande hoofdvorm van een stulp. Bij bepaalde verbouwingen kan het noodzakelijk zijn om af te wijken van de bestaande oppervlakte, goothoogten en dakhellingen.

Uitgangspunt is en blijft het handhaven van de hoofdvorm van de stolp.

Daarnaast kunnen de volgende afwijkingen van de bouwregels toegestaan worden:

- afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
- afstand tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning;
- bouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning;
- afstand (bedrijfs-)woning tot de weg;
- paardrijbak.

Zie voor een toelichting op het toestaan van deze afwijkingen de algemene toelichting door op de betreffende links te klikken.

4.18.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een afwijkingsprocedure kunnen de volgende functies mogelijk gemaakt worden:

- Bed and Breakfast;
- mantelzorg;
- paardrijbak.

Voor een toelichting op de randvoorwaarden voor het toestaan van deze functies, wordt verwezen naar de algemene toelichting op deze afwijkingsmogelijkheden.

4.18.5 Wijzigingsbevoegdheden

Artikel 19.7.1 Woningsplitsing stolp

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om binnen één stolp twee woningen mogelijk te maken. Hiervoor kan de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee woningen" op de verbeelding aangebracht worden.

Artikel 19.7.2 Verwijderen aanduiding stolp vanwege afwijkende bouwvorm

Er kunnen zich situaties voordoen, waarbij de stolp verloren gaat. Dit kan bijvoorbeeld door brand of door andere calamiteiten. Herbouw is niet in alle gevallen mogelijk. De aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" kan daarom met een wijzigingsbevoegdheid verwijderd worden. Hierna gelden de algemene regels voor bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven. Deze wijzigingsbevoegdheid kan alleen toegepast worden indien de stolp door een calamiteit verloren gaat.

Artikel 19.7.3 Wijziging naar wonen

De bestemming kan gewijzigd worden naar een woonfunctie. De bestaande bedrijfsmatige activiteiten moeten beëindigd zijn en naastgelegen (agrarische) bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden. Hierdoor wordt voorkomen dat omliggende functies in hun bedrijfsvoering beperkt worden.

4.19 Maatschappelijk

4.19.1 Bestemmingsomschrijving

De bestaande maatschappelijke voorzieningen in het plangebied hebben de bestemming

Maatschappelijk. Dit is onder meer een kerk, een dorps huis en een museum. Er is binnen de maatschappelijke bestemming een zekere mate van (functionele) flexibiliteit opgenomen, zodat functies onderling uitwisselbaar zijn. Dit houdt in dat bijvoorbeeld in een dorps huis ook religieuze activiteiten uitgeoefend kunnen worden.

4.19.2 Bouwregels

Binnen de bestemming is de bestaande bebouwing vastgelegd. Uitbreiding van de bestaande maatschappelijke voorzieningen wordt niet direct met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Qua afmetingen is aangesloten bij de bestaande regelingen.

De kerktoren in Oudendijk is aangeduid met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - kerktoren". In de regels is de bouwhoogte vastgelegd op 45 meter.

4.19.3 Afwijken van de bouwregels

Artikel 20.3.1 Vergroten oppervlakte gebouwen en overkappingen

Uitbreiding is via een afwijkingsprocedure mogelijk met 15% van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen. Dit is alleen mogelijk bij (aangetoonde) noodzaak van de uitbreiding.

Artikel 20.3.6 Afwijken maatvoeringen stolpen

Met een omgevingsvergunning kan in ondergeschikte mate afgeweken worden van de bestaande hoofdvorm van een stolp. Bij bepaalde verbouwingen kan het noodzakelijk zijn om af te wijken van de bestaande oppervlakte, goothoogten en dakhellingen. Uitgangspunt is en blijft het handhaven van de hoofdvorm van de stolp.

Daarnaast kunnen de volgende afwijkingen van de bouwregels toegestaan worden:

- afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
- afstand tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning;
- bouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning;
- afstand (bedrijfs-)woning tot de weg;
- paardrijbak.

Zie voor een toelichting op het toestaan van deze afwijkingen de algemene toelichting door op de betreffende links te klikken.

4.19.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een afwijkingsprocedure kunnen de volgende functies mogelijk gemaakt worden:

- productiegebonden detailhandel;
- mantelzorg;
- paardrijbak.

Voor een toelichting op de randvoorwaarden voor het toestaan van deze functies, wordt verwezen naar de algemene toelichting op deze afwijkingsmogelijkheden.

4.19.5 Wijzigingsbevoegdheid

Artikel 20.7.3 Wijziging naar wonen

De bestemming kan gewijzigd worden naar een woonfunctie. De bestaande activiteiten moeten beëindigd zijn en naastgelegen (agrarische) bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden. Hierdoor wordt voorkomen dat omliggende functies in hun bedrijfsvoering beperkt worden.

Artikel 20.7.1 Woningsplitsing stolp

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om binnen één stolp twee (bedrijfs)woningen mogelijk te maken. Wel moet aangetoond worden dat de twee woningen noodzakelijk zijn voor de handhaving van de karakteristieke hoofdvorm van de stolp. Hiervoor kan de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee woningen" op de verbeelding aangebracht worden.

Artikel 20.7.2 Verwijderen aanduiding stolp vanwege afwijkende bouwvorm

Er kunnen zich situaties voordoen, waarbij de stolp verloren gaat. Dit kan bijvoorbeeld door brand of door andere calamiteiten. Herbouw is niet in alle gevallen mogelijk. De aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" kan daarom met een wijzigingsbevoegdheid verwijderd worden. Hierna gelden de algemene regels voor bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven. Deze wijzigingsbevoegdheid kan alleen toegepast worden indien de stolp door een calamiteit verloren gaat.

4.20 Maatschappelijk - Begraafplaats

De afzonderlijke begraafplaatsen, dus de begraafplaatsen die niet bij kerken of andere voorzieningen liggen, zijn in het bestemmingsplan apart bestemd met de bestemming Maatschappelijk - Begraafplaats. Bebouwing ten behoeve van de begraafplaats is toegestaan tot een maximum van 100 m².

4.21 Natuur - 1

Het grootste natuurgebied is het Markermeer, dat deels binnen de gemeentegrens is gelegen. Dit is aangewezen als Natura 2000-gebied en EHS-gebied. Aangezien er enkele specifieke functies, zoals beroepsscheepvaart en visserij, mogelijk zijn, is gekozen voor een aparte bestemming. Voor het Markermeer is daarom de bestemming Natuur - 1 opgenomen.

Beleidskader:

- Natuur
- Structuurvisie Noord-Holland 2040
- Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Omgevingsaspecten:

- Natura 2000-gebieden
- EHS-gebieden

4.22 Natuur - 2

De natuurgebieden binnen het plangebied hebben de bestemming Natuur - 2. Ook delen van gebieden behorende tot de EHS zijn bestemd als Natuur - 2. Dit betreft onder andere een deel van de uiterwaarden bij de Slimdijk (nabij Oudendijk). Tot slot zijn sommige gebieden waar de natuurfunctie de belangrijkste is, als dusdanig bestemd. Dit zijn onder meer gronden ten zuiden van Scharwoude en gronden langs de A7. Deze gebieden behoren niet tot de EHS, maar zijn gezien de natuurfunctie dus wel als dusdanig bestemd.

Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en de landschappelijke waarden van de natuurgebieden is de belangrijkste functie binnen deze bestemming. Agrarisch en (extensief) dagrecreatie medegebruik is toegestaan.

Om de natuurwaarden binnen de bestemming te beschermen, is een vergunningenstelsel opgenomen. Bebouwing wordt binnen de bestemming uitgesloten, eveneens om de natuurwaarden te beschermen.

Voor een aantal werkzaamheden moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Het betreft onder andere het afgraven, van grond, het aanplanten danwel verwijderen van bomen en houtgewas, het graven en/of dempen van sloten en het aanleggen van infrastructurele werken, zoals leidingen.

Binnen de natuurbestemming is wel een aanduiding voor de ijsbaan bij Rustenburg opgenomen. Dit is gedaan om te voorkomen dat binnen de gehele natuurbestemming ijsbanen zijn toegestaan. Hier is een ijsbaan met een bijbehorend gebouw van 20 m² toegestaan. Lichtmasten zijn toegestaan, maar alleen binnen de aanduiding 'ijsbaan'.

Beleidskader:

- Natuur
- Structuurvisie Noord-Holland 2040
- Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Omgevingsaspecten:

- Natura 2000-gebieden
- EHS-gebieden

4.23 Recreatie - Dagrecreatie 1

De verschillende terreinen bedoeld voor de dagrecreatie hebben de bestemming Recreatie - Dagrecreatie 1. Dit zijn de onbebouwde recreatierreinen en plassen die voor de dagrecreatie gebruikt worden. Onder andere De Weel bij Obdam, de Leijen en een stukje strand bij het Markermeer hebben deze bestemming. Op deze laatste locatie is ook een zwembad toegestaan. Bebouwing is dan ook, met uitzondering van een zwembad bij het Markermeer, niet toegestaan. Het zwembad is daarom specifiek aangeduid.

4.24 Recreatie - Dagrecreatie 2

Voor het perceel Kerkweg 11a in Hensbroek is een aparte planologische procedure gevoerd. Gezien de specifieke regeling voor een deel van het perceel, namelijk daar waar de trekkershutten gerealiseerd worden, is de bestemming uit dit bestemmingsplan geheel overgenomen. Het recreatieve gedeelte heeft de bestemming Recreatie - Dagrecreatie 2.

4.25 Recreatie - Verblifsrecreatie

4.25.1 Bestemmingsomschrijving

Deze bestemming is uitsluitend bedoeld voor de recreatieterreinen in het plangebied. Deze terreinen zijn bedoeld voor het plaatsen van recreatieverblijven, zoals stacaravans, chalets, recreatiewoningen, tenten en toercaravans.

Er wordt in het bestemmingsplan geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende recreatieverblijven. Hierdoor heeft de eigenaar/ondernemer van het terrein de vrijheid om het terrein in te richten en zelf naar marktsegmenten te zoeken. Alleen het aantal recreatieverblijven is via de gebruiksbepaling vastgelegd en wel in Bijlage 6 van de regels.

De recreatieverblijven mogen niet permanent bewoond worden. Zowel in de gebruiksbepaling als in de maatvoering (kleiner dan reguliere woningen) krijgt dit beleid gestalte.

4.25.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming zijn gebouwen ten dienste van het recreatieterrein toegestaan, zoals kampwinkels, groepsaccommodaties en gebouwen voor sport- en speelvoorzieningen en dienstverlening. Bij alle terreinen is één restaurant toegestaan. Over het algemeen is voor deze gebouwen een bouwvlak op de verbeelding aangegeven. Dit geldt niet voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van sanitaire voorzieningen en onderhouds- en beheergebouwtjes.

In de regels wordt voor wat betreft de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen verwezen naar de op de verbeelding vastgelegde bouwvlakken. Alleen voor Chaletpark Holiday geldt een aparte regeling. Gezien de omvang van het park en de hoeveelheid en verspreid liggende bebouwing, is er voor gekozen de totale oppervlakte aan toegestane bebouwing niet via de bouwvlakken, maar door middel van een oppervlaktemaat in Bijlage 6 vast te leggen.

In de bouwregels zijn verder maximale oppervlakte, bouw- en goothoogtes voor de verschillende recreatieverblijven opgenomen (zie 24.2 Bouwregels).

In Bijlage 6 is, naast het totaal aantal toegestane recreatieverblijven op de terreinen en de maximale toegestane oppervlakte voor de 'ondersteunende recreatievoorzieningen', ook het maximaal aantal bedrijfswoningen vastgelegd.

4.25.3 *Afwijken van de gebruiksregels*

Daarnaast kunnen via een afwijkingsprocedure de volgende functies mogelijk gemaakt worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak:

- mantelzorg;
- Bed and Breakfast.

Voor een toelichting op de randvoorwaarden voor het toestaan van deze functies, wordt verwezen naar de algemene toelichting op deze afwijkingsmogelijkheden.

4.25.4 *Wijzigingsbevoegdheden*

Artikel 26.7.1 Wijziging gebouwen en overkappingen lid 26.1. onder b

Artikel 26.7.2 Wijziging situering bouwvlakken

In de bestemming zijn een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de inrichting van het terrein aan te passen. Ten eerste kan het bouwvlak, waarbinnen bijvoorbeeld een receptiegebouw of restaurant gerealiseerd moet worden, vergroot worden. Met de tweede wijzigingsbevoegdheid kan het bouwvlak verplaatst worden. Zodoende is er in het bestemmingsplan flexibiliteit opgenomen om de inrichting te wijzigen. Hierdoor kan er op een eenvoudige manier medewerking verleend worden aan kwaliteitsverbetering of herinrichting van de recreatieterreinen.

Artikel 26.7.3 Woningssplitsing stolp

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om binnen één stolp twee woningen mogelijk te maken. Hiervoor kan de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee woningen" op de verbeelding aangebracht worden.

Artikel 26.7.4 Verwijderen aanduiding stolp vanwege afwijkende bouwvorm

Er kunnen zich situaties voordoen, waarbij de stolp verloren gaat. Dit kan bijvoorbeeld door brand of door andere calamiteiten. Herbouw is niet in alle gevallen mogelijk. De aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" kan daarom met een wijzigingsbevoegdheid verwijderd worden. Hierna gelden de algemene regels voor bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven. Deze wijzigingsbevoegdheid kan alleen toegepast worden indien de stolp door een calamiteit verloren gaat.

4.26 Recreatie - Volkstuinen

De verschillende volkstuinen in het plangebied hebben de bestemming Recreatie - Volkstuinen gekregen. Uitbreiding van deze volkstuinen is niet aan de orde en wordt dan ook met dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Per volkstuin is één gebouw en één overkapping van maximaal 20,00 m² toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing mag maximaal 50% van de volkstuin bedragen. Hiermee is de openheid van de volkstuinen voldoende vastgelegd.

4.27 Sport - Golfbaan

De golfbaan in Spierdijk is als zodanig in het bestemmingsplan vastgelegd. Naast een golfbaan zijn een clubgebouw en overdekte afslagmogelijkheden toegestaan. Al deze

gebouwen moeten ten dienste staan van de golfbaan. Het clubgebouw moet binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Daarnaast zijn er nog een (overdekte) driving range en diverse schuilhutten aanwezig. De afmetingen en locaties van de gebouwen zijn afgestemd op de voor de golfbaan doorlopen procedures. De bestaande rechten zijn dus overgenomen.

4.28 Sport - Manege

4.28.1 Bestemmingsomschrijving

Bestaande maneges hebben de bestemming Sport - Manege. Maneges en paardenrecreatieverblijven worden beschouwd als toeristisch-recreatieve bedrijven. Ook mengvormen, zoals een manege met groepsaccommodatie, vallen hieronder. Daarbij wordt gekeken naar de hoofdfunctie. Omdat er bij maneges sprake is van een functie die relatief veel publiek aantrekt, zijn deze apart bestemd. Daarnaast is er bij maneges veelal een grotere oppervlakte aan bebouwing aanwezig dan bij agrarische bedrijven en de gebruiksgerichte paardenhouderijen.

4.28.2 Bouwregels

Voor de bebouwing is in de regels een bouwschema opgenomen (zie Bouwregels). De bestaande oppervlakte (2500 m²) is in de regels vastgelegd. Uitbreiding is niet bij recht mogelijk.

4.28.3 Afwijkingsmogelijkheden

Met een afwijking kan van de bouwregels afgeweken worden. De volgende afwijkingsmogelijkheden zijn opgenomen:

- afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Voor een toelichting op de randvoorwaarden, wordt verwezen naar de algemene toelichting op deze afwijkingsmogelijkheid.

4.29 Sport - Sportvelden

De bestaande sportvelden van het sportcomplex bij De Goorn hebben de bestemming Sport - Sportvelden. Uitbreiding is niet voorzien en wordt met dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

Per bestemmingsvlak mag 5% van de oppervlakte bebouwd worden voor gebouwen ten behoeve van de sportvoorzieningen. Voor lichtmasten en ballenvangers is, gezien de afwijkende hoogte, een aparte maatvoering opgenomen.

4.30 Verkeer

De hoofdinfrastructuur in het plangebied heeft de bestemming Verkeer. Dit betreft voornamelijk de doorgaande wegen in het plangebied. De A7 is ruim begrensd. Delen van het nog vast te stellen inpassingsplan voor de Westfrisiaweg zijn buiten de verkeersbestemming gehouden. Nabij Obdam en bij Berkhout is de verkeersbestemming in de vigerende plannen breed genoeg om de ontwikkeling van de Westfrisiaweg

mogelijk te maken. Deze rechten zijn in dit bestemmingsplan overgenomen, waardoor sommige delen van de Westfrisiaweg op de verbeelding versnipperd lijken. Bruggen, dammen of duikers, sloten, bermen en beplanting, parkeervoorzieningen en parkeerterreinen vallen ook onder deze bestemming.

Twee functies zijn apart aangeduid:

- "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - gedenkteken": een gedenkteken in Berkhout voor de berging van vliegtuigwrakken uit de Tweede Wereldoorlog;
- "specifieke vorm van maatschappelijk - weerstation": het weerstation van de KNMI bij Berkhout is met een aanduiding vastgelegd.

Bouwwerken, anders dan de geleiding van beveiliging en regeling van verkeer, zijn tot een hoogte van 15 meter toegestaan. Voor het plaatsen van verkeerslichten, verkeersborden en dergelijke is geen omgevingsvergunning nodig.

Omgevingsaspecten:

- 3.2.1 Wegverkeerslawaaai

4.31 Verkeer - Fiets- en voetpaden

In het plangebied komt een aantal vrijliggende fiets- en voetpaden voor. Daar waar deze geen deel uitmaken van een andere weg, bijvoorbeeld naast een doorgaande autoweg, zijn deze apart bestemd met de bestemming Verkeer - Fiets- en voetpaden. Naast fiets- en voetpaden, zijn kaden, dijken, bruggen en andere bouwwerken ten behoeve van het fietspad mogelijk gemaakt.

Door de paden apart te bestemmen, is de huidige situatie vastgelegd. Het algemeen toestaan van dergelijke paden binnen alle bestemmingen is, vanwege bijvoorbeeld de landschappelijke en natuurlijke invloed, niet wenselijk.

Het bestemmingsplan voor het fietspad tussen Oudendijk en Grosthuizen is overgenomen. Daarnaast ligt er nog een fietspad vanuit Bobeldijk richting de gemeente Opmeer. Deze is ook als zodanig vastgelegd.

4.32 Verkeer - Railverkeer

De spoorlijnen Hoorn - Amsterdam en Hoorn - Heerhugowaard die in het plangebied liggen, hebben de bestemming Verkeer - Railverkeer. Bruggen, dammen en duikers zijn toegestaan. Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan. Voor overige bouwwerken, anders dan ten behoeve van het railverkeer, is een bouwhoogte van 15,00 meter opgenomen.

Omgevingsaspecten:

- 3.2.2 Spoorweglawaaai

4.33 Water

De waterstructuren met een belangrijke waterkundige functie, hebben de bestemming

Water. Dit zijn hoofdwatgangen met een belangrijke waterfunctie (bijvoorbeeld voor de afwatering). Ook watgangen met een belangrijke landschappelijke functie hebben de bestemming Water. Dit is bijvoorbeeld de sloot aan weerskanten van de Bobeldijk. Er zijn mogelijkheden opgenomen om de bestemming Water te wijzigen of te verleggen (zie Algemene wijzigingsregels). Hier zijn echter wel strikte regels aan gekoppeld, waaronder overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Hiermee is zowel de waterstaatkundige als de landschappelijke waarde van deze waterlopen voldoende beschermd.

Bij Obdam en Hensbroek (ten zuidwesten van polder Wogmeer) komen twee waterbergingsgebieden voor. Deze zijn bestemd met de bestemming Water. Zie ook paragraaf 3.7 Water.

De vaarroute heeft de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatieve vaarroute". Voor bruggen en duikers is een minimale doorvaarhoogte opgenomen, zodat de vaarroute niet belemmerd kan worden. Er zijn geen flexibiliteitsbepalingen opgenomen om het water binnen de bestemming te dempen. Zodoende wordt de belangrijke waterstaatkundige functie van de als Water bestemde sloten en vaarten voldoende gewaarborgd.

Omgevingsaspecten

- Water

4.34 Water - Waterstaat

De dijk langs het IJsselmeer/Markermeer is een primaire waterkering en heeft de bestemming Water - Waterstaat. De waterkerende functie staat voorop. Agrarisch en recreatief medegebruik zijn toegestaan, voor zover niet in strijd met de hoofdfunctie.

Omgevingsaspecten

- Water
- Archeologie

Beleidskader

- Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

4.35 Wonen

4.35.1 Bestemmingsomschrijving

De bestemming Wonen heeft betrekking op de bestaande woonhuizen met hun bijbehorende bouwwerken. Bijbehorende tuinen, erven en terreinen zijn ook onder deze bestemming gebracht.

Binnen de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen enerzijds en bijbehorende bouwwerken anderzijds. Het hoofdgebouw is het belangrijkste bouwwerk op het perceel, niet alleen qua bestemming maar ook qua bouwmasse.

Bijbehorende bouwwerken worden gezien als gebouwen die zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van het hoofdgebouw. Een bijbehorend bouwwerk kan in die zin zowel vrijstaand als aangebouwd worden gerealiseerd. Tot bijbehorende bouwwerken worden ook ruimtes bedoeld, die ruimtelijk ondergeschikt zijn, maar functioneel deel uitmaken van het hoofdgebouw. Dit is bijvoorbeeld een uitbreiding van de woonkamer of een serre. De ondergeschiktheid manifesteert zich uitsluitend in ruimtelijke zin, bijvoorbeeld door een lagere nokhoogte, een terugrooiing, en dergelijke. De oppervlakte van alles wat aan het hoofdgebouw is aangebouwd mag niet groter zijn dan het hoofdgebouw zelf. In die gevallen waar nog bouwruimte resteert, zal die bouwruimte vrijstaand van het hoofdgebouw gerealiseerd moeten worden.

De woonfunctie mag bij recht gecombineerd worden met een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit: een (vrij) beroep dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat gericht is op het verlenen van diensten. Aan de vestiging van een aan-huis-verbonden beroep of een anderszins toegestane bedrijfsfunctie is in de regels een aantal criteria opgenomen.

In het plangebied is een woonboot gelegen. Deze heeft de aanduiding "specifieke vorm van wonen - woonboot". Binnen deze bestemming zijn bergingen bij de woonboot tot maximaal 25 m² toegestaan.

Toestaan nieuwe woningen

Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied. De druk op de woonfunctie in het landelijk gebied is daarom vrij groot. Er is vraag naar landelijk wonen. Een toename van woningen zorgt echter voor een verdichting van het landschap, een toename van verkeer en mogelijke belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven. Het gemeentelijk beleid is er dan ook op gericht nieuwe burgerbebouwing in het landelijk gebied zoveel mogelijk te beperken. De aanwezige burgerwoningen zijn daarom als zodanig bestemd. Het uitgangspunt is dat er in het nieuwe bestemmingsplan niet meer woonhuizen worden toegestaan dan nu mogelijk is.

Nieuwbouw in het landelijk gebied is niet toegestaan, tenzij er sprake is van sanering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing en er wordt bijgedragen aan de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het gebied (Ruimte voor Ruimte beleid). Hiervoor is in het bestemmingsplan een compensatieregeling opgenomen, die bij sloop van 1000 m² aan bedrijfsgebouwen één compensatiewoning mogelijk maakt. Eventuele initiatieven, waarbij het noodzakelijk is om meer dan één woning te realiseren, kunnen met een apart bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden. Hierdoor kan maatwerk geleverd worden.

Tot slot is er sprake van een ontwikkeling waarbij in toenemende mate vrijkomende (agrarische) bedrijfswoningen na bedrijfsbeëindiging als burgerwoning in gebruik worden genomen. Om dit mogelijk te maken, is in diverse bestemmingen de mogelijkheid opgenomen om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning met een woonbestemming.

4.35.2 *Bouwregels*

Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan. De maximale oppervlakte van hoofdgebouwen is 250 m². De afstand van het hoofdgebouw tot de weg mag vanwege de Wet geluidhinder maximaal de bestaande afstand bedragen. Voor bijbehorende bouwwerken geldt een maximum oppervlakte van 80 m². Voor de overige afmetingen is een bouwschema opgenomen (zie *Bouwregels*).

4.35.3 *Afwijken van de bouwregels*

Artikel 36.3.3 Afwijken dakhelling

Met een omgevingsvergunning kan een andere dakvorm (bijvoorbeeld een plat dak) toegestaan worden. Ook zijn er andere dakhellingen, buiten de toegestane dakhelling tussen de 45 en 60 graden, met een afwijking mogelijk. De afwijkende dakvorm moet wel passen in het straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 36.3.4 Afstand bijbehorend bouwwerk tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw

Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om een bijbehorend bouwwerk (zoals een garage of een aan- of uitbouw), tot aan de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw mogelijk te maken. Het kan voorkomen dat het vasthouden aan de eis van 3 meter achter de naar de weg gekeerde gevel kan betekenen dat er geen bijbehorend bouwwerk gerealiseerd kan worden. Dit kan het geval zijn bij kleine achtererven, waardoor er geen ruimte is om een bijbehorend bouwwerk te realiseren. De afwijking kan alleen verleend worden, indien het hoofdgebouw nog wel als zodanig herkenbaar blijft.

Artikel 36.3.5 Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken op ruime percelen

Op ruime percelen (groter dan 300 m²) kan de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden vergroot met 10% van het aantal m² dat het perceel groter is dan 300 m², met een maximum gezamenlijke oppervlakte van 250 m².

Artikel 36.3.6 Vergroten aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Met een afwijking kan de oppervlakte voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken vergroot worden tot 100% van het hoofdgebouw.

Tot slot zijn de volgende afwijkingsmogelijkheden opgenomen:

- afstand (bedrijfs-)woning tot de weg;
- afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

Voor een toelichting op de randvoorwaarden, wordt verwezen naar de algemene toelichting op deze afwijkingsmogelijkheden.

4.35.4 *Afwijken van de gebruiksregels*

Artikel 36.5.5 Kamerverhuur

Met een afwijking kan kamerverhuur toegestaan worden. Parkeren moet op het eigen perceel plaatsvinden, om overlast op de omgeving te voorkomen. Er mag aan maximaal 8 personen kamers worden verhuurd.

Bij een hoger aantal is een gebruiksvergunning noodzakelijk en gelden er extra eisen ten aanzien van brandveiligheid.

Daarnaast kunnen de volgende functies toegestaan worden:

- productiegebonden detailhandel;
- mantelzorg;
- Bed and Breakfast;
- paardrijbak.

Voor een toelichting op de randvoorwaarden voor het toestaan van deze functies, wordt verwezen naar de algemene toelichting op deze afwijkingsmogelijkheid.

4.35.5 Wijzigingsbevoegdheden

Artikel 36.7.1 Wijziging naar stolp

In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om een burgerwoning te vervangen door een stolp. Hiervoor geldt een vloeroppervlak van minimaal 15 bij 15 meter. De goot- en bouwhoogte mogen maximaal respectievelijk 4,50 en 15 meter zijn. Verder geldt, na wijziging, de bestemming Wonen - Stolp.

Artikel 36.7.2 Wijzigen naar agrarisch bouwvlak

De bestemming kan gewijzigd worden naar Agrarisch ten behoeve van de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf. De wijzigingsbevoegdheid mag alleen toegepast worden indien er sprake is van een aantoonbaar volwaardig agrarisch bedrijf. De regels van de bestemming Agrarisch zijn na wijziging van toepassing. Deze regeling is opgenomen indien er vraag is naar een nieuw agrarisch bedrijfsperceel. Aangezien er binnen deze bestemming nu al sprake is van een agrarische aanverwante functie, is hergebruik van het perceel voor puur agrarische doeleinde goed passend. Hiermee kan voorkomen worden dat er zich in het buitengebied nieuwe agrarische bouwpercelen gevestigd worden.

Achtergrondinformatie:

- Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied

4.36 Wonen - Stolp

4.36.1 Bestemmingsomschrijving

De stolpen in het plangebied, die als woonhuis in gebruik zijn, hebben de bestemming Wonen - Stolp. Stolpen zijn veelal groter dan 'gewone' burgerwoningen en zijn door de uitstraling karakteristiek voor het landelijk gebied. Deze stolpen zijn daarom apart bestemd. Dit geldt voor zowel de "oude" als de "nieuwe" stolpen. Het behoud en herstel van de karakteristieke hoofdvorm staat voorop. In principe mogen er geen aanpassingen aan de hoofdvorm van de stolp gedaan worden.

De oudere, karakteristieke stolpen zijn veelal al aangewezen als Rijksmonument en worden beschermd via de Monumentenwet.

4.36.2 *Bouwregels*

De locatie van de stolp is middels een bouwvlak vastgelegd. De bestaande hoofdvorm van de stolpen is in de regels vastgelegd. In principe betekent dit dat aanpassingen aan oppervlakte, goothoogte en dakhelling niet mogelijk zijn. Eventuele aanpassingen zijn alleen met een omgevingsvergunning voor afwijking mogelijk. De hoofdvorm van de stolp moet echter behouden blijven.

De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is maximaal 80 m², tenzij er al meer bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn. Door een beperking op te nemen voor de hoeveelheid bijbehorende bouwwerken, wordt vastgelegd dat het hoofdgebouw (de stolp) ook daadwerkelijk als hoofdgebouw herkenbaar blijft.

Bestaande percelen waar al meerdere woningen in een stolp aanwezig zijn, hebben een aparte aanduiding. Daarvoor zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- "specifieke vorm van wonen - twee woningen";
- "specifieke vorm van wonen - drie woningen";
- "specifieke vorm van wonen - vier woningen";
- "specifieke vorm van wonen - vijf woningen".

4.36.3 *Afwijken van de bouwregels*

Artikel 37.3.1 Afwijken maatvoeringen

Met een omgevingsvergunning kan in ondergeschikte mate afgeweken worden van de bestaande hoofdvorm van een stolp. Bij bepaalde verbouwingen kan het noodzakelijk zijn om af te wijken van de bestaande oppervlakte, goothoogten en dakhellingen. Uitgangspunt is en blijft het handhaven van de hoofdvorm van de stolp.

Artikel 37.3.2 Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken ruime percelen

Op ruime percelen (groter dan 300 m²) kan de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden vergroot met 10% van het aantal m² dat het perceel groter is dan 300 m², met een maximum gezamenlijke oppervlakte van 250 m².

4.36.4 *Afwijken van de gebruiksregels*

Daarnaast kunnen de volgende functies toegestaan worden:

- mantelzorg;
- Bed and Breakfast;
- productiegebonden detailhandel;
- paardrijbak.

Voor een toelichting op de randvoorwaarden voor het toestaan van deze functies, wordt verwezen naar de algemene toelichting op deze afwijkingsmogelijkheid.

4.36.5 *Wijzigingsbevoegdheden*

Artikel 37.7.1 Woningsplitsing stolpen

Door het grotere volume van de stolp, kan het voor slechts één gezin moeilijk zijn dergelijke panden te onderhouden. Woningsplitsing kan worden toegestaan, zodat het onderhoud gedeeld kan worden en de karakteristieke waarden behouden blijven. In het

bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om binnen één stolp twee woningen mogelijk te maken. Hiervoor kan de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee woningen" op de verbeelding aangebracht worden.

Splitsing is mogelijk naar maximaal twee woningen bij één vierkant. Als er sprake is van meerdere vierkanten, is het mogelijk meerdere woningen te realiseren tot een maximum van 6 (bij drie vierkanten). Bij splitsing zullen de woningen uiteraard worden gerealiseerd binnen het bestaande hoofdgebouw. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Artikel 37.7.2 Wijzigen situering bouwvlak

Artikel 37.7.3 Wijzigen omvang bouwvlak

Indien een stolp wordt herbouwd, kan het wenselijk zijn het hoofdgebouw op een andere plek op het perceel te realiseren. Er is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw gerealiseerd moet worden, te verplaatsen. Uitgangspunt bij herbouw is om de bestaande hoofdvorm te handhaven. Ook is een mogelijkheid opgenomen om, bij herbouw, een grotere stolp terug te bouwen. Voor de nieuw te realiseren stolp is een aantal minimale en maximale afmetingen opgenomen, zodat de uitstraling van het hoofdgebouw ook daadwerkelijk de uitstraling van een stolp heeft.

Artikel 37.7.4 Wijzigen bestemming vanwege afwijkende bouwvorm

Er kunnen zich situaties voordoen, waarbij de stolp verloren gaat. Dit kan bijvoorbeeld door brand of door andere calamiteiten. Herbouw is niet in alle gevallen mogelijk. Deze wijzigingsbevoegdheid kan alleen toegepast worden indien de stolp door een calamiteit verloren gaat.

Artikel 37.7.5 Wijzigen naar agrarisch bouwvlak

De bestemming kan gewijzigd worden naar Agrarisch ten behoeve van de vestiging van een agrarisch bedrijf. De wijzigingsbevoegdheid mag alleen toegepast worden indien er sprake is van een aantoonbaar volwaardig agrarisch bedrijf. De regels van de bestemming Agrarisch zijn na wijziging van toepassing. Deze regeling is opgenomen indien er vraag is naar een nieuw agrarisch bedrijfsperceel. Aangezien er bij stolpen vaak sprake is van ruime percelen en soms voormalige agrarische bedrijven, is hergebruik van het perceel voor puur agrarische doeleinden goed passend. Hiermee kan voorkomen worden dat er zich in het buitengebied nieuwe agrarische bouwpercelen gevestigd worden.

4.36.6 Achtergrondinformatie

- 2.4.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040
- 2.4.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie
- Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied

4.37 Horeca - Uit te werken

Bij de afslag Hoorn, langs de A7, is een uitwerkingsgebied opgenomen om een motel te realiseren. In de uitwerkingsregels zijn de maximale maten opgenomen, waar het motel

aan moet voldoen. Dit zijn de bestaande planologische rechten die vanuit het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2008 zijn overgenomen.

4.38 Leiding - Hoogspanningsverbinding

De hoogspanningsverbinding, inclusief veiligheidszone, die door het plangebied loopt, heeft de dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding. Evenals voor de andere nutsvoorzieningen geldt dat binnen de op de verbeelding aangegeven strook geen gebouwen en bouwwerken mogen worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de hoogspanningsverbinding. Voor bepaalde werkzaamheden binnen deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunning nodig.

4.39 Leiding - Leidingenstrook

De leidingenstrook die door de Berkmeer loopt, heeft de bestemming Leiding - Leidingenstrook. Met deze dubbelbestemming is de ligging van de bestaande leidingenstrook vastgelegd. De ligging van de nu al aanwezige leidingen is niet specifiek vastgelegd, maar zijn algemeen binnen de dubbelbestemming toegestaan. Ook nieuwe leidingen zijn binnen deze dubbelbestemming mogelijk.

Omgevingsaspecten

3.3.2 Buisleidingen

4.40 Leiding - Riool

Voor de rioolleidingen geldt de bestemming Leiding - Riool. Evenals voor de andere nutsvoorzieningen geldt dat binnen de op de verbeelding aangegeven strook geen gebouwen en bouwwerken mogen worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de waterleidingen. Voor bepaalde werkzaamheden binnen deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunning nodig.

4.41 Waarde - Aardkundig

In het plangebied komt één provinciaal aardkundig monument voor, namelijk de Polder Mijzen. Daarnaast komt er ten noordoosten van polder Baarsdorpermeer een kenmerkende meerwal voor. Tot slot is aan de Noord-Spierdijkerweg zogenaamd kadetjesland gelegen (zie ook paragraaf 3.10 Cultuurhistorie). Deze gebieden hebben de dubbelbestemming Waarde - Aardkundig.

Om de aardkundige waarden van deze gronden te beschermen, is een vergunningenstelsel opgenomen. Voor bepaalde werkzaamheden moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden. Dit betreft het aanleggen en dempen van sloten, ontgroningen en andere ingrijpende wijzigingen in de bodemstructuur. Deze vergunning wordt alleen verleend als het gaat om werkzaamheden die maar van beperkte invloed zijn op de aardkundige waarden binnen de dubbelbestemming. Zodoende is dit aardkundig waardevolle gebied voldoende beschermd.

4.42 Waarde - Archeologie 1

4.42.1 Bestemmingsomschrijving

Archeologische waardevolle gebieden zijn beschermd door het opnemen van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1. De gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden.

Deze dubbelbestemming is gekoppeld aan een plicht van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden alsmede aan bouwwerkzaamheden. Ingrepen in de bodem zijn in deze gebieden in principe niet toegestaan. Alleen als aangetoond is dat er geen archeologische waarden meer zijn, deze niet onevenredig worden geschaad of er maatregelen worden getroffen om de waarden te beschermen, is het mogelijk hier bodemroerende werkzaamheden uit te voeren. De omgevingsvergunningen worden alleen verleend wanneer er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de voorkomende archeologische en cultuurhistorische waarden. De omgevingsvergunning is niet nodig voor werkzaamheden die gerekend worden tot het normale onderhoud.

4.42.2 Flexibiliteitsbepalingen

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de betreffende dubbelbestemming te verwijderen. Dit kan bijvoorbeeld als blijkt dat er geen hoge archeologische verwachtingswaarde, bijvoorbeeld door archeologisch onderzoek of anderszins gewijzigde inzichten.

4.42.3 Achtergrondinformatie

Omgevingsaspecten:

- Archeologie

Beleidskader:

- Archeologie

4.43 Waarde - Archeologie 2

4.43.1 Bestemmingsomschrijving

Archeologische waardevolle gebieden zijn beschermd door het opnemen van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. De gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden.

Deze dubbelbestemming is gekoppeld aan een plicht van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden alsmede aan bouwwerkzaamheden.

Ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 35 centimeter, zijn in deze gebieden in principe niet toegestaan. Alleen als aangetoond is dat er geen archeologische waarden meer zijn, deze niet onevenredig worden geschaad of er maatregelen worden getroffen om de waarden te beschermen, is het mogelijk hier bodemroerende werkzaamheden uit te voeren. De omgevingsvergunningen worden alleen verleend wanneer er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de voorkomende archeologische en

cultuurhistorische waarden. De omgevingsvergunning is niet nodig voor werkzaamheden die gerekend worden tot het normale onderhoud.

4.43.2 Flexibiliteitsbepalingen

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de betreffende dubbelbestemming te verwijderen. Dit kan bijvoorbeeld als blijkt dat er geen hoge archeologische verwachtingswaarde, bijvoorbeeld door archeologisch onderzoek of anderszins gewijzigde inzichten.

4.43.3 Achtergrondinformatie

Omgevingsaspecten:

- Archeologie

Beleidskader:

- Archeologie

4.44 Waarde - Archeologie 3

4.44.1 Bestemmingsomschrijving

Archeologische waardevolle gebieden zijn beschermd door het opnemen van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3. De gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden.

Deze dubbelbestemming is gekoppeld aan een plicht van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden alsmede aan bouwwerkzaamheden.

Ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 35 centimeter, zijn in deze gebieden in principe niet toegestaan. Alleen als aangetoond is dat er geen archeologische waarden meer zijn, deze niet onevenredig worden geschaad of er maatregelen worden getroffen om de waarden te beschermen, is het mogelijk hier bodemroerende werkzaamheden uit te voeren. De omgevingsvergunningen worden alleen verleend wanneer er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de voorkomende archeologische en cultuurhistorische waarden. De omgevingsvergunning is niet nodig voor werkzaamheden die gerekend worden tot het normale onderhoud.

4.44.2 Flexibiliteitsbepalingen

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de betreffende dubbelbestemming te verwijderen. Dit kan bijvoorbeeld als blijkt dat er geen hoge archeologische verwachtingswaarde, bijvoorbeeld door archeologisch onderzoek of anderszins gewijzigde inzichten.

4.44.3 Achtergrondinformatie

Omgevingsaspecten:

- Archeologie

Beleidskader:

- Archeologie

4.45 Waarde - Archeologie 4

4.45.1 Bestemmingsomschrijving

Archeologische waardevolle gebieden zijn beschermd door het opnemen van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4. De gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden.

Deze dubbelbestemming is gekoppeld aan een plicht van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden alsmede aan bouwwerkzaamheden.

Ingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 centimeter, zijn in deze gebieden in principe niet toegestaan. Alleen als aangetoond is dat er geen archeologische waarden meer zijn, deze niet onevenredig worden geschaad of er maatregelen worden getroffen om de waarden te beschermen, is het mogelijk hier bodemroerende werkzaamheden uit te voeren. De omgevingsvergunningen worden alleen verleend wanneer er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de voorkomende archeologische en cultuurhistorische waarden. De omgevingsvergunning is niet nodig voor werkzaamheden die gerekend worden tot het normale onderhoud.

4.45.2 Flexibiliteitsbepalingen

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de betreffende dubbelbestemming te verwijderen. Dit kan bijvoorbeeld als blijkt dat er geen hoge archeologische verwachtingswaarde, bijvoorbeeld door archeologisch onderzoek of anderszins gewijzigde inzichten.

4.45.3 Achtergrondinformatie

Omgevingsaspecten:

- Archeologie

Beleidskader:

- Archeologie

4.46 Waarde - Archeologie 5

4.46.1 Bestemmingsomschrijving

Archeologische waardevolle gebieden zijn beschermd door het opnemen van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5. De gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden.

Deze dubbelbestemming is gekoppeld aan een plicht van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden alsmede aan bouwwerkzaamheden.

Ingrepen groter dan 20.000 m² en dieper dan 40 centimeter, zijn in deze gebieden in principe niet toegestaan. Alleen als aangetoond is dat er geen archeologische waarden meer zijn, deze niet onevenredig worden geschaad of er maatregelen worden getroffen om de waarden te beschermen, is het mogelijk hier bodemroerende werkzaamheden uit te voeren. De omgevingsvergunningen worden alleen verleend wanneer er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de voorkomende archeologische en

cultuurhistorische waarden. De omgevingsvergunning is niet nodig voor werkzaamheden die gerekend worden tot het normale onderhoud.

4.46.2 Flexibiliteitsbepalingen

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de betreffende dubbelbestemming te verwijderen. Dit kan bijvoorbeeld als blijkt dat er geen hoge archeologische verwachtingswaarde, bijvoorbeeld door archeologisch onderzoek of anderszins gewijzigde inzichten.

4.46.3 Achtergrondinformatie

Omgevingsaspecten:

- Archeologie

Beleidskader:

- Archeologie

4.47 Waarde - Cultuurhistorie

De IJsselmeerdijk is een primaire waterkering en is daarom ook als zodanig bestemd (zie ook Water - Waterstaat). Omdat deze dijk ook een cultuurhistorische waarde heeft, is de dijk daarom mede bestemd met de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie. Om de waarden te beschermen, is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Voor werkzaamheden die de waarden aan kunnen tasten, moet eerst een omgevingsvergunning verleend worden. Dit is ten eerste het ophogen en afgraven van gronden. Ten tweede moet er bij het aanbrengen van opgaande beplanting binnen deze dubbelbestemming een omgevingsvergunning aangevraagd worden. Hierdoor wordt de ligging van de dijk open in het landschap beschermd.

Achtergrondinformatie

- Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied

4.48 Waarde - Landschap verkaveling

De waardevolle onregelmatige blokverkaveling in de polder Beetskoog is met de dubbelbestemming Waarde - Landschap verkaveling vastgelegd. Voor de bescherming en versterking van de bijzondere, onregelmatige blokverkaveling is een vergunningstelsel opgenomen. Het dempen en/of graven van sloten is niet toegestaan. Voor een aantal grondroerende werkzaamheden, zoals het aanleggen van nutsvoorzieningen, moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Deze kan pas worden verleend als er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de polder. Toetsingskader vormt het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied.

Achtergrondinformatie

- Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied

4.49 Waterstaat - Waterkering

De Westfrie Omringdijk (exclusief de IJsselmeerdijk), heeft de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. De waterkerende functie van deze waterkering wordt hiermee beschermd. Daarnaast speelt het behoud van de cultuurhistorische waarde. Deze is voor de IJsselmeerdijk met een aparte dubbelbestemming vastgelegd (zie Waarde - Cultuurhistorie). Voor het overige gedeelte van de Westfrie Omringdijk is de cultuurhistorische waarde dus opgenomen in deze dubbelbestemming. Agrarisch en recreatief medegebruik zijn toegestaan, voor zover niet in strijd met de hoofdfunctie. De bescherming van de waterkerende functie van de dijk wordt via andere regelgeving geregeld en hoeft dus niet extra in dit bestemmingsplan beschermd te worden.

Omgevingsaspecten

- Water
- Cultuurhistorie

4.50 Algemene aanduidingsregels

In de planregels is een aantal algemene aanduidingsregels opgenomen. Deze worden hieronder behandeld.

4.50.1 milieuzone - geurzone

Rond de rioolwaterzuiveringsinstallatie bij Ursem is een geurzone opgenomen. Binnen deze geurzone wordt een te hoge geurbelasting op geurgevoelige objecten tegengegaan.

4.50.2 veiligheidszone - lpg

Voor het tankstation en de bedrijven waar lpg verkocht wordt, is een veiligheidszone opgenomen. Binnen de veiligheidszone zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

4.50.3 vrijwaringszone - dijken

Voor de IJsselmeerdijk, de Westfrie Omringdijk, het Oudelandsdijkje en de Berkmeerdijk is een vrijwaringszone van 200 meter opgenomen. Binnen deze aanduiding is in principe geen bebouwing mogelijk. Hierdoor worden de dijken binnen het plangebied beschermd en wordt er geen bebouwing gerealiseerd die eventuele toekomstige aanpassingen aan de dijken in de weg kunnen zitten.

4.50.4 vrijwaringszone - molenbiotoop

Om de waarde en werking van de molens in het plangebied te beschermen, is er rond alle molens een molenbiotoop opgenomen. In de regels zijn voorwaarden gekoppeld waar de gebouwen en andere bouwwerken binnen de aanduiding aan moeten voldoen. Hier kan, na het inwinnen van advies van molenbeheerder, van worden afgeweken.

4.50.5 vrijwaringszone - straalpad

Het straalpad dat door het plangebied loopt, is als zodanig vastgelegd. Binnen deze

aanduiding mogen geen gebouwen of andere bouwwerken hoger dan 27 meter gebouwd worden.

4.50.6 vrijwaringszone - (energie-)infrastructuur

De in de structuurvisie aangewezen buisleidingenstrook is bestemd met de dubbelbestemming vrijwaringszone - (energie-)infrastructuur. De buisleidingstrook loopt door polder Berkmeer. Hier ligt al een leidingenstrook met diverse buisleidingen. De dubbelbestemming betreft gronden die nog geen dubbelbestemming hebben.

4.50.7 Windturbine - 1

In het plangebied komen langs de Jaagweg en tussen de A7 en de Zesstedenweg enkele windturbines voor. De ligging van deze windturbines is conform de huidige situatie op de verbeelding vastgelegd.

4.50.8 Windturbine - 2

Ten oosten en westen van het van Obdam, langs het spoor, is in het geldende bestemmingsplan een gebied opgenomen waar twee keer drie windturbines gerealiseerd kunnen worden. Op beide locaties zijn twee van de drie windturbines gerealiseerd. Beide bestaande zones zijn op de verbeelding opgenomen met de gebiedsaanduiding "windturbine -2". Per zone mogen maximaal 3 windturbines gerealiseerd worden.

4.51 Afwijkingsmogelijkheden

Binnen verschillende bestemmingen is met een afwijking van het bestemmingsplan een aantal functies en andere afwijkingen mogelijk gemaakt. In deze paragrafen is per functie een omschrijving van de functie met de daarbij gehanteerde uitgangspunten gegeven.

4.51.1 productiegebonden detailhandel

Met een afwijking kan deze vorm van ondergeschikte en kleinschalige detailhandel worden toegestaan. Het betreft het verkopen van ter plaatse vervaardigde of gerepareerde goederen. Om deze vorm van detail ondergeschikt te houden aan de hoofdfunctie en de ruimtelijke impact zo beperkt mogelijk te houden, is in de regels een maximale oppervlakte opgenomen van 10% van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m².

4.51.2 mantelzorg

Binnen de bestemming kunnen vormen van mantelzorg worden toegestaan. Uitgangspunt daarbij is dat er sprake is van een onzelfstandige woonruimte. Bij het beëindigen van de zorgfunctie, moet de woonruimte weer afgebroken worden. De oppervlakte ten behoeve van mantelzorg is daarom toegestaan tot een maximum van 70 m². Mantelzorg mag alleen plaatsvinden in onzelfstandige woonruimte. Een afwijking wordt alleen verleend als er door de gemeente een indicatie is afgegeven.

4.51.3 paardrijbak

Paardrijbakken zijn een veel voorkomend verschijnsel in het landelijk gebied. Deze zijn bij verschillende functies toegestaan, mits deze landschappelijk goed worden ingepast. Paardrijbakken moeten zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg worden geplaatst en moeten achter de achtergevel van het betreffende hoofdgebouw (bedrijfswooning of gewone woning) worden gerealiseerd. Het is niet de bedoeling dat een paardrijbak op grote afstand van het hoofdgebouw gerealiseerd wordt. Daarom moet deze direct aansluitend op het perceel gerealiseerd worden. Er mag geen hinder veroorzaakt worden op naastgelegen woningen. Daarom moet minimaal 50 meter afstand van de paardrijbak tot naastgelegen woningen aangehouden worden.

4.51.4 ondergeschikte tak of deeltijdfunctie

In de gemeente kunnen initiatieven ontstaan voor nieuwe vormen van bedrijvigheid, die een sterke verwantschap vertonen met een agrarisch bedrijf. Verbrede landbouw strekt zich dikwijls uit tot het terrein van recreatie, zorg, natuur en landschapsbeleving, educatie, kleinschalige horeca en het bieden van logies of een combinatie hiervan. Het gaat om functies die naast de oorspronkelijke agrarische bedrijfstak worden uitgeoefend en in de regel ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie.

In de praktijk blijkt dat er zich telkens nieuwe functies ontwikkelen. Daarbij kunnen nevenactiviteiten niet ongelimiteerd worden toegestaan. De activiteiten moeten passen in het landelijk gebied, landschappelijke en cultuurhistorische waarden respecteren en geen grote verstoring opleveren voor de omgeving. Hierbij speelt onder meer verkeersoverlast en aantasting van het straatbeeld door onder andere buitenopslag. Belangrijk uitgangspunt is dat de nevenactiviteit ondergeschikt is aan het agrarische bedrijf.

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor verbreding van de agrarische bedrijven met nevenactiviteiten, bijvoorbeeld in de vorm van:

- recreatieve activiteiten, zoals logiesverstrekking of boerengolf;
- kleinschalig kamperen;
- productiegebonden detailhandel;
- welzijnszorg;
- agrarische aanverwante bedrijvigheid, zoals paardenhouderijen, loonbedrijven, en het be- en verwerken van agrarische producten.

De genoemde activiteiten zijn niet uitputtend. Overkoepelende randvoorwaarde voor activiteiten binnen het agrarische gebied is het behoud van de kenmerkende landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De activiteit vindt plaats binnen de (bestaande) bebouwing.

Voor het toestaan van nevenactiviteiten geldt een nader afwegingsmoment in de vorm van een procedure om af te wijken van het bestemmingsplan, gekoppeld aan ruimtelijke randvoorwaarden. Zo mag bijvoorbeeld geen sprake zijn van verkeersoverlast, buitenopslag, aantasting van het straatbeeld, et cetera.

Wat betreft de toegestane bedrijfstakken is in Bijlage 4 bij de regels een lijst met

nevenfuncties en bijbehorende criteria opgenomen. Omdat vanuit de markt telkens nieuwe initiatieven kunnen komen, zijn ook de naar aard en invloed vergelijkbare bedrijfstakken toegestaan. Voor activiteiten geldt dat er door de nieuwe functie geen belemmeringen mogen ontstaan voor de ontwikkelingsmogelijkheden van aanwezige (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen.

4.51.5 Bed and Breakfast

Voor het toestaan van Bed & Breakfast kan een afwijking verleend worden. De logiesfunctie moet binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd worden. Uitgangspunt is dat de functie ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie. Er mogen daarom maximaal 6 logieseenheden gerealiseerd worden, met een maximale oppervlakte van 30 m² per logieseenheid. Zelfstandige kookruimtes in of nabij de logieskamers zijn niet toegestaan. Er mag geen sprake zijn van onevenredig grote verkeersaantrekkende werking en de logiesfunctie mag omliggende functies niet belemmeren. Parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden.

4.51.6 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Met een afwijking kan een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens worden toegestaan. Naastgelegen functies, zoals woningen of agrarische bedrijven, mogen hier geen onevenredige hinder van ondervinden.

4.51.7 bouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning

In principe moet bebouwing achter de bedrijfswoning gerealiseerd worden. Het kan voorkomen dat het handhaven van deze eis redelijkerwijs niet mogelijk is. Dit kan bijvoorbeeld door de vorm van het (bouw)perceel komen. Met een afwijking kunnen daarom gebouwen achter de bedrijfswoning toegestaan worden.

4.51.8 afstand tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning

Het kan voorkomen dat er een noodzaak is om bedrijfsgebouwen en/of overkappingen op kortere afstand van de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning te realiseren. Dit kan bijvoorbeeld door de positie van de bedrijfswoning op het perceel, waardoor bedrijfsgebouwen niet op de meest gunstige plek gerealiseerd kunnen worden. Met een omgevingsvergunning kunnen daarom bedrijfsgebouwen tot aan (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevels gerealiseerd worden.

4.51.9 afstand (bedrijfs-)woning tot de weg

In principe mogen (bedrijfs-)woningen bij herbouw niet dichterbij de weg gebouwd worden. Het kan voorkomen dat er zich initiatieven voordoen, waarbij de wens is om dichterbij de weg te bouwen. Mits aangetoond is dat dit akoestisch acceptabel is, kan met een afwijking een bedrijfswoning dichterbij de weg gebouwd worden. Naast akoestisch aanvaardbaar, moet dit ook uit ruimtelijk en functioneel oogpunt inpasbaar zijn.

4.52 Persoonsgebonden overgangsrecht

Voor zeven percelen is een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen. Op deze

percelen is sprake van gebruik in strijd met de bestemming. De gemeente gedoogd in deze gevallen dit gebruik. Door het strijdig gebruik te koppelen aan een persoon, kan de functie na vertrek of het beëindigen van de functie, kan het perceel weer in overeenstemming met het toegestane gebruik gebracht worden. De percelen hebben een aanduiding gekregen, zodat het voor de burger en de overheid duidelijk is dat hier een persoonsgebonden overgangsrecht voor opgenomen is.

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

In het kader van een bestemmingsplan is het van belang om de uitvoerbaarheid na te gaan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Allereerst is ingegaan op het aspect handhaving.

5.1 Handhaving

Over het aspect handhaafbaarheid kan worden opgemerkt dat er een sobere regeling is opgenomen, tegen de achtergrond van de volgende uitgangspunten:

- activiteiten, waarvoor een ander en beter beoordelingsinstrument beschikbaar is, zijn niet omgevingsvergunningsplichtig (bijvoorbeeld het wijzigen van het waterpeil);
- activiteiten die in de praktijk meestal worden vergund en waarbij het stellen van voorwaarden vaak niet nodig is, worden niet aan een vergunning gebonden (als de aanleg van kavelpaden van beperkte omvang);
- activiteiten die slechts een beperkte (negatieve) invloed hebben op de hoofdfuncties (als de aanleg van kleine oppervlakten beplanting of van kleine oppervlakten verharding) zijn niet vergunningsplichtig.

Voor de handhaafbaarheid van regelgeving is verder naar een duidelijke formulering van de regels gestreefd, met duidelijke toetsingscriteria.

Wat betreft het bouwen/bouwactiviteiten vervult het gemeentelijk bouwtoezicht de toezichthoudende taak. Dat toezicht heeft onder meer betrekking op het opsporen en het eventueel aanpakken van clandestiene bouw en de controle op de naleving van vergunningen. Daarbij is er een nauwe samenwerking met het gemeentelijk organisatieonderdeel milieu. Dit is mede een gevolg van de steeds sterkere samenhang tussen ruimtelijke ordening en milieu. Het handhavingsbeleid van de gemeente is daar ook op gericht.

Dit plan heeft als doel een sturend instrument te zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het buitengebied. Op de verbeelding en in de regels is aangegeven voor welke doeleinden de gronden gebruikt mogen worden, wat daarop gebouwd mag worden en in welke omvang en vorm dat mag gebeuren. Bovendien bevat het plan ter bescherming van geconstateerde waarden voor een aantal werken en werkzaamheden een omgevingsvergunningstelsel. Maar ook indirect is een instrumentarium van op wetten en verordeningen gestoelde vergunningen van belang, zoals de omgevingsvergunning voor bouwen en kappen van bomen, en de horecavergunning. De overheidsactiviteit gericht op een juiste en adequate naleving van het plan, wordt als handhaving in de ruime zin beschouwd. Deze kan onderscheiden worden van handhaving in enge zin.

1. Toepassing van het plan gebeurt door de gemeente zelf en omvat het beoordelen van de activiteiten in het plangebied aan de hand van verbeelding en regels (met name bouw-, aanleg-, gebruiks- en flexibiliteitsregels), het verrichten van feitelijke werkzaamheden, afspraken met derden voor de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid en overige overeenkomsten.

2. Naleving van het plan vraagt om planconform gedrag, door zowel de overheid als particulieren. Dit betreft onder meer het zich conformeren aan het vergunningvereiste, het handelen in overeenstemming met de verkregen vergunning en het zich houden aan gebruiksvoorschriften.
3. Handhaving van het plan in enge zin is de activiteit (van de gemeente) gericht op het tegengaan van niet naleven van het plan en omvat het nemen van preventieve maatregelen, het motiveren van mensen, het toezicht houden op activiteiten, het signaleren van overtredingen en het corrigeren van overtredingen door middel van overreden, legaliseren, saneren en sanctioneren.

1. Toepassing van het plan

Wat betreft de toepassing van het plan in de vorm van het beoordelen van activiteiten door de gemeente zelf, is het van belang zicht te hebben op de activiteiten die aan een bestemmingsplan getoetst dienen of kunnen worden:

- bouwactiviteiten;
- het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden (kappen van bomen, graven en ophogen van gronden, en dergelijke);
- grondgebruik (bedrijven, kampeerterrinen, agrarische en natuurgebieden).

Waar deze activiteiten in de voorschriften staan, worden deze aan het bestemmingsplan getoetst. Inhoud en intentie van het plan moeten leiden tot een zo zinvol mogelijke toetsing. De redactie van de voorschriften is daar ook op gericht.

2. Naleving van het plan

In relatie tot de naleving van het plan komt het er op aan dat vergunningen worden aangevraagd voor die activiteiten, waarvoor dat in wetten, verordeningen en het bestemmingsplan is voorgeschreven, en dat vervolgens ook wordt gehandeld overeenkomstig de verleende vergunning.

Vergunningen waar het dan voornamelijk om zal gaan zijn:

- Omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten (plus meldingen);
- Omgevingsvergunningen voor milieuactiviteiten;
- omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het kappen van bomen;
- kampeervergunningen e.d.

Via de gemeentelijke voorlichting wordt regelmatig gepubliceerd over de afgifte van vergunningen.

De beoordeling daarvan vraagt er om dat in het plan duidelijk wordt aangegeven wat de beoordelingscriteria voor een bepaalde vergunning zullen zijn en hoe deze zullen toegepast. In dit plan is getracht dit zo duidelijk mogelijk aan te geven.

3. Handhaving in enge zin

Worden activiteiten zonder of in afwijking van een vergunning, dan wel in afwijking van gebruiksvoorschriften uitgevoerd, dan is de zogenaamde "Handhaving in enge zin" aan

de orde. Dit is de activiteit gericht op het voorkomen c.q. tegengaan van het niet naleven van een bestemmingsplan. Deze vraagt in de eerste plaats om de constatering dat het plan niet is nageleefd, dus dat er of zonder vergunning of in afwijking van een vergunning activiteiten hebben plaatsgevonden. Om dit te kunnen constateren, is het zaak een goed ijkpunt te hebben.

Als ijkpunt met betrekking tot de naleving van het onderhavige plan fungeert aangaande bouwactiviteiten de situatie ten tijde van de eerste tervisielegging. Voor het gebruik van gronden geldt het moment van onherroepelijk worden van het plan. De constatering of er in afwijking of zonder een vergunning activiteiten hebben plaatsgehad, vindt feitelijk plaats middels een regelmatige controle, waarbij de inventarisatie en de verleende vergunningen het referentiekader vormen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Koggenland vindt het betrekken van burgers en belangenorganisaties bij het opstellen van het bestemmingsplan Landelijk Gebied van groot belang. Er is daarom een Klankbordgroep gevormd. Onder meer de LTO, de agrarische natuurvereniging en het recreatieschap zijn in de Klankbordgroep vertegenwoordigd. Met de vertegenwoordigers van deze verschillende partijen zijn gesprekken gevoerd. De gesprekken zijn onder meer de basis geweest voor de door de gemeenteraad vastgestelde Kadernota Landelijk Gebied Koggenland, welke op 24 oktober 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Tijdens de verdere procedure zijn/worden de partners uit de Klankbordgroep nauw betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 27 augustus 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor inspraak. Daarnaast is overleg gevoerd met van belang zijnde overheden en instanties. In de Nota Inspraak en Overleg zijn alle reacties samengevat en beantwoord. Met inachtneming van deze nota is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wro van 11 februari tot en met 24 maart ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er 16 zienswijzen ingediend. Op 7 mei is een hoorzitting gehouden. In de "Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Landelijk gebied Koggenland" zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Deze nota bevat de (naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan) ten opzichte van het ontwerp aangebrachte wijzigingen.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid door middel van een cijfermatige opzet, is in het kader van een bestemmingsplan van dergelijke omvang moeilijk, te geven. Immers, dit bestemmingsplan is geen uitvoeringsinstrument, maar een beoordelingskader voor de inrichting en het beheer van het landelijk gebied.

Met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid kan dan ook worden opgemerkt dat het hier een bestaande situatie betreft die in een nieuwe planologische regeling is vervat.

Van gemeentewege zijn geen nieuwe ontwikkelingen in het plan opgenomen die in een financieel kader geplaatst moeten worden. Er zijn alleen enkele kleinere, perceelsgebonden ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen. Dit betreffen particuliere initiatieven, waar de gemeente verder geen financiële bemoeienis mee heeft. Een verdergaande toets ten aanzien van de financieel-economische uitvoerbaarheid is niet noodzakelijk.

5.4 Grondexploitatie

Wanneer een bestemmingsplan een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan mogelijk maakt en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient op basis van artikel 6.12. van de Wro (tegelijktijd met de vaststelling van een bestemmingsplan) een exploitatieplan te worden vastgesteld. Onder een aangewezen bouwplan wordt krachtens artikel 6.2.1. van het Bro onder andere de bouw van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen, de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlakte, of de bouw van ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlakte aan kassen verstaan. Het exploitatieplan is in deze situatie de basis voor het doorberekenen van de verhaalbare kosten die de gemeente maakt om de aangewezen bouwplannen mogelijk te maken. Op basis van artikel 6.2.4 van het Bro worden daartoe onder andere gerekend de kosten van de aanleg van voorzieningen, de kosten van het opstellen van gemeentelijke plannen en andere door het gemeentelijk apparaat te verrichten werkzaamheden ten behoeve van de bouwplannen. Daarnaast kan een exploitatieplan vereist zijn indien aanvullende eisen en regels gesteld moeten worden.

Dit bestemmingsplan heeft grotendeels een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie als uitgangspunt geldt en met inachtneming van de actuele bouw- en gebruiksregels en verplichte sectorale toetsen wordt vastgelegd. In het bestemmingsplangebied wordt wel een aantal bouwmogelijkheden geboden, welke kunnen worden aangemerkt als bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

Zo wordt er een aantal uitbreidingen van agrarische bouwpercelen in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Met de initiatiefnemers van deze uitbreidingen worden voor de vaststelling van het bestemmingsplan exploitatieovereenkomsten gesloten, waarin de gemaakte kosten zijn vastgelegd. Onderdeel van deze overeenkomsten is een planschadeovereenkomst.

Wanneer door middel van wijzigingsbevoegdheden bouwmogelijkheden worden geboden, schuift het beoordelingsmoment ten aanzien van de vaststelling van een exploitatieplan door naar de toepassing van de betreffende wijzigingsbevoegdheid. Mochten zich dan kosten voordoen, die voor kostenverhaal in aanmerking komen, zal getracht worden een overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro te sluiten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst kunnen, indien nodig, ook aanvullende eisen gesteld worden.

Wanneer het sluiten van een dergelijke overeenkomst voorafgaand aan de vaststelling van het wijzigingsplan niet mogelijk blijkt te zijn, kan hiervoor alsnog een exploitatieplan worden vastgesteld.

Voor de overige in het bestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheden geldt dat dit gedeeltelijk bouwmogelijkheden betreft die reeds mogelijk waren op basis van het vigerende bestemmingsplan. Artikel 9.1.20 van de Invoeringswet Wro bepaalt dat voor deze bouwplannen de grondexploitatie regeling buiten toepassing blijft. Hiervoor kan dus geen exploitatieplan worden vastgesteld.

Doordat de gemaakte kosten enerzijds anderszins verzekerd zijn en anderzijds niet verhaald hoeven worden, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

===

BIJLAGE 1



KOGGENLAND

Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied

KOGGENLAND

Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied

Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied Koggenland

Code 1013804 / november 2012



Inhoudsopgave

	blz
1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Status beeldkwaliteitplan	1
1.3 Maatwerkbenadering	1
2 LANDSCHAP	4
2.1 Landschappelijke structuur	4
2.2 Overgangsgebieden, halfopen landschap	6
2.3 Droogmakerijen, open landschap	12
2.4 Veenontginning, zeer open waterrijk landschap	18
2.5 Veenontginningen, open landschap	22
2.6 Westfrieze Omringdijk en Ringvaart Oostdijk	28
2.7 Agrarische bebouwingslinten en woonbebouwingslinten	33
3 ERFINRICHTING	36

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor het landelijk gebied wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin staan belangrijke uitgangspunten waar nieuwe ontwikkelingen aan worden getoetst, zoals bijvoorbeeld voor het vergroten van een agrarisch bouwperceel. Het uitgangspunt is om met het beeldkwaliteitplan de landschappelijke waarden van het gebied te beschermen en, waar mogelijk, te verbeteren waar dat in het bestemmingsplan niet mogelijk is. Het beeldkwaliteitplan is een apart beleidsstuk en wordt dan ook als zodanig door de gemeenteraad vastgesteld.

1.2 Status beeldkwaliteitplan

In het beeldkwaliteitplan worden vanuit de verschillende landschapstypen binnen de gemeente Koggenland zes gebieden onderscheiden. Deze gebieden zijn op basis van het bestaande grondgebruik en het vastgelegde beleid globaal begrensd. De gebieden zijn richtinggevend voor de ontwikkelingsruimte die wordt geboden in het nieuwe Bestemmingsplan Landelijk Gebied. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen worden niet via het bestemmingsplan geregeld, maar kunnen wel worden getoetst aan het beeldkwaliteitplan.

Het beeldkwaliteitplan geeft de kenmerken weer. Deze kenmerken zijn onderverdeeld in:

- landschappelijke basiswaarden;
- unieke landschapselementen en ecologische, archeologische en geologische waarden;

- structuurbepalende landschapselementen;
- overige landschappelijke ontwikkeling.

De wijze waarop bij ontwikkelingen het beeldkwaliteitplan als toetsingskader gebruikt kan worden, verschilt per type waarde. Deels zullen de kenmerken beschermd worden door de verankering in het bestemmingsplan. Daarnaast met name daar waar het de structuurbepalende landschapselementen betreft zal een interpretatie plaats moeten vinden. Ontwikkelingen in het buitengebied zijn veelal gekoppeld aan de uitbreiding, functiewijziging of verplaatsing van agrarische bedrijven. Hierbij is de doelstelling dat nieuwe ontwikkelingen aansluiten op de bestaande structurelementen of dat compenserende maatregelen plaats vinden die de structuur van het gebied versterken. Deze maatwerkbenadering wordt in de hierna volgende paragraaf toegelicht.

De verschillende eenheden en elementen worden in dit beeldkwaliteitplan beschreven. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zou rekening gehouden moeten worden met de beeldkenmerken.

1.3 Maatwerkbenadering

Bij de uitbreidingen van de agrarische bedrijven komen allerlei zaken aan de orde: de toename van verharding, daaraan gekoppelde benodigde waterberging, het dempen van bestaande watergangen en de wens de grootschalige nieuwe bebouwing in te passen door middel van beplanting. Daarnaast wordt de ruimte op het boerenerf gebruikt ten behoeve van: gebouwen, mestopslag, sleufsilos, stalruimte, manoeuvreerruimte en infrastructuur. Hierdoor ligt de vraag voor op welke wijze het boerenerf opnieuw vormgegeven moet worden. De grootschalige uitbreidingen kunnen het open landschap sterk aantasten en leiden tot schaalverkleining van het landschap.

Ook zal bij grootschalige ontwikkeling aandacht moeten zijn voor de noodzakelijkheid van de aanleg van alternatieve 'robuuste' ontsluitingen van het erf. Daarnaast kan het investeren in de toegankelijkheid van het landschap voor de burgers wisselgeld vormen voor het vergroten van de mogelijkheden voor de agrariër.

In veel gevallen is de uitbreiding van het agrarische bedrijf gekoppeld aan een uitbreiding van het bouwblok van één hectare naar anderhalve of twee hectare. Deze uitbreidingen zijn door middel van beplantingen en een goede situering van de bebouwing in te passen in het landschap. Belangrijk aandachtspunt bij deze uitbreiding is voldoende afstand tot woningen in de omgeving.

Bij agrarische bedrijven die groter zijn dan twee hectare zal in plaats van 'de ontwikkeling van het boerenerf' in sterkere mate 'de landschapontwikkeling' centraal moeten staan. Deze invalshoek is van belang omdat 'De nieuwe erven' de aanwezige landschappelijke structuren overheersen in maat en schaal. Naast het vormen van een bedreiging voor de bestaande landschappelijke structuur kan het nieuwe agrarische erf kansen genereren voor het versterken van de bestaande landschappelijke elementen zoals watergangen en beplantingen langs bestaande structuren.

Naast de keuze voor het koppelen van waterberging en beplantingen aan de bestaande landschappelijke structuren is het mogelijk te kiezen voor het creëren van ruim nieuw opgezette erven met een heldere afbakening van water en beplantingen. De wijze waarop de uitbreiding vormgegeven wordt en kansen benut worden is maatwerk. Voor de daadwerkelijke realisering van een goed vormgegeven nieuw erf is het wenselijk uitbreidingsrechten van agrarische bedrijven te koppelen aan kwaliteitseisen met betrekking tot de situering en de inpassing van het erf.

Algemene uitgangspunten die toegepast zouden moeten worden zijn:

- Het respecteren van de historisch gegroeide landschapsstructuur.
- Afstand houden tot karakteristieke ruimtelijke elementen.
- Goede infrastructurele ontsluiting.
- Zorgvuldige en evenwichtige ordening, maatvoering en vormgeving van bedrijfsgebouwen.
- Erfinrichting met beplantingen afstemmen op het zorgvuldig inpassen in het landschapstype.

In Nederland is de tendens dat steeds minder en tegelijkertijd steeds grotere agrarische bedrijven overblijven. In enkele gevallen is behoefte aan een bouwblok van drie tot vier hectare.

Door de schaalvergroting ontstaan op sommige plekken zeer grote bedrijfslocaties. Deze bedrijven kunnen in samenhang met bestaande erven een massa vormen die vergelijkbaar is met de schaal van de massa van de bestaande dorpen. Deze ontwikkeling kan hierdoor van grote invloed zijn op de openheid van het landschap. Door de bijbehorende grote stallen, verkeersstromen en de inrichting van het terrein zijn het als het ware kleine bedrijventerreinen op zichzelf. De situering ten opzichte van de ontsluiting en ten opzichte van de landschappelijke structuren zijn bij deze locaties van wezenlijk belang. De situering van de nieuwe locaties zou gekoppeld moeten worden aan de grootschaligere delen van het landschap om op die wijze goed tot hun recht te kunnen komen.

Binnen de gemeente is wellicht ruimte voor enkele van dergelijke grootschalige complexen. Bij de ontwikkeling van deze nieuwe locaties is het wenselijk nieuwe kwaliteit te ontwikkelen.

Om te komen tot kwaliteit staan de volgende uitgangspunten centraal bij de ontwikkeling:

- Bij de schaalvergroting past een nieuwe bedrijfsvoering.
- Oude gebouwen zijn hierop niet toegesneden en moeten zo nodig en waar mogelijk worden vervangen en opgeruimd.
- Het bestaande concept van de bestaande ligboxstal is vrijwel uit ontwikkeld en wordt vervangen door nieuwe stalconcepten.
- Duurzaamheid, dierenwelzijn en schaalvergroting staan centraal bij de ontwikkeling van nieuwe stalconcepten.
- Architectonische innovatie.
- Experimentele constructiemethoden.
- Systeemontwikkeling.
- Interdisciplinaire werkwijze vormgevers, landbouwdeskundigen en opdrachtgever.
- Maatschappelijke betrokkenheid, bijvoorbeeld in de vorm van compenserende maatregelen ten behoeve van het recreatief route netwerk.

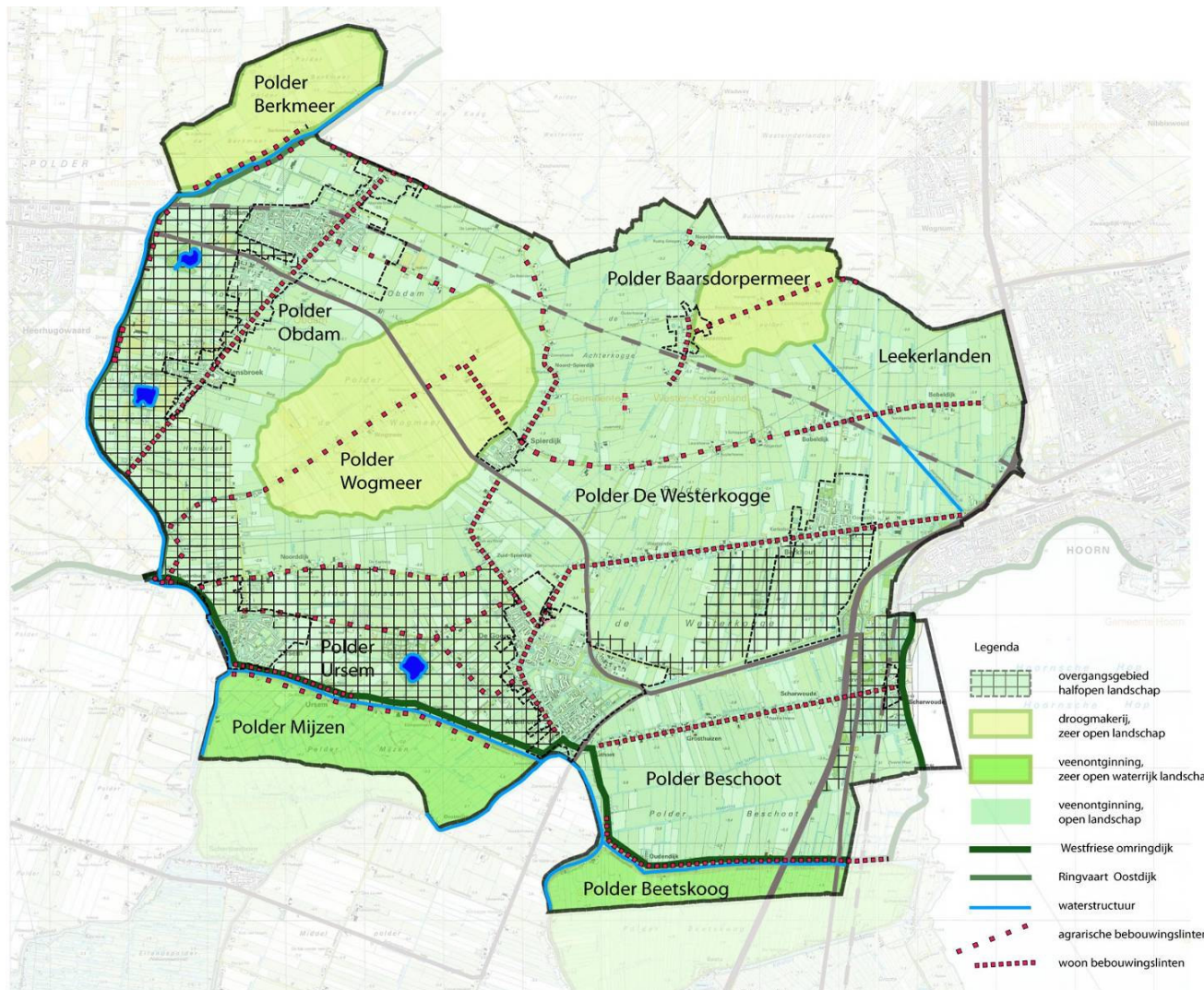
Als voorbeeld van de te ontwikkelen kwaliteit wordt een aantal boerenerven in de gemeente uitgewerkt.

2 LANDSCHAP

2.1 Landschappelijke structuur

Het landschap van de gemeente Koggenland is een typisch cultuurlandschap. In Koggenland is dit de strijd tegen het water geweest om het landschap bewoonbaar te maken. De landschappelijke eenheden hebben een cultuurhistorische basis. Het gaat om samenhangende veenontginningen en droogmakerijen. De gemeente bestaat uit een deel open landschap waar de oorspronkelijke landschappelijke structuur nog zeer herkenbaar is en uit een deel overgangsgedebieden met een verscheidenheid aan functies, op de overgangen naar het stedelijk gebied van respectievelijk Heerhugowaard en Hoorn. De structuur is gekoppeld aan de bebouwingslinten van waaruit het landschap ontgonnen is. De beschrijving van de linten en algemene uitgangspunten is opgenomen in de hoofdgebieden. Ten aanzien agrarische bebouwingslinten en woon bebouwingslinten is een aantal principe uitgangspunten geformuleerd, deze zijn verwoord in de paragraaf bebouwingslinten. Het onderscheid tussen agrarische en woon bebouwingslinten is met name gekoppeld aan geurhinder beleid en daarmee ook aan ruimtelijk beleid en aan de verdichting van de lintstructuur en de openheid van het landschap. De Gouwe vormt de centrale scheiding tussen het oostelijk en een westelijk deel van de gemeente. De linten liggen zowel in het landelijk gebied als in de kernen. De Westfriese Omringdijk en de Ringvaart Oostdijk vormen belangrijke landschappelijke dragers in de gemeente. Zowel ecologisch, cultuurhistorisch als landschappelijke zijn de Westfriese Omringdijk en de Ringvaart Oostdijk, de drie droogmakerijen, Berkmeer, Wogmeer en de Baarsdorpermeer en de veenontginningen Mijzen en Beetskoog van groot belang. Bij ontwikkeling van overige hoofdinfrastructuur worden zelfstandige

beeldkwaliteitplannen opgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de infrastructuur een ondergeschikte rol houdt ten opzicht van de huidige landschappelijke kwaliteit.



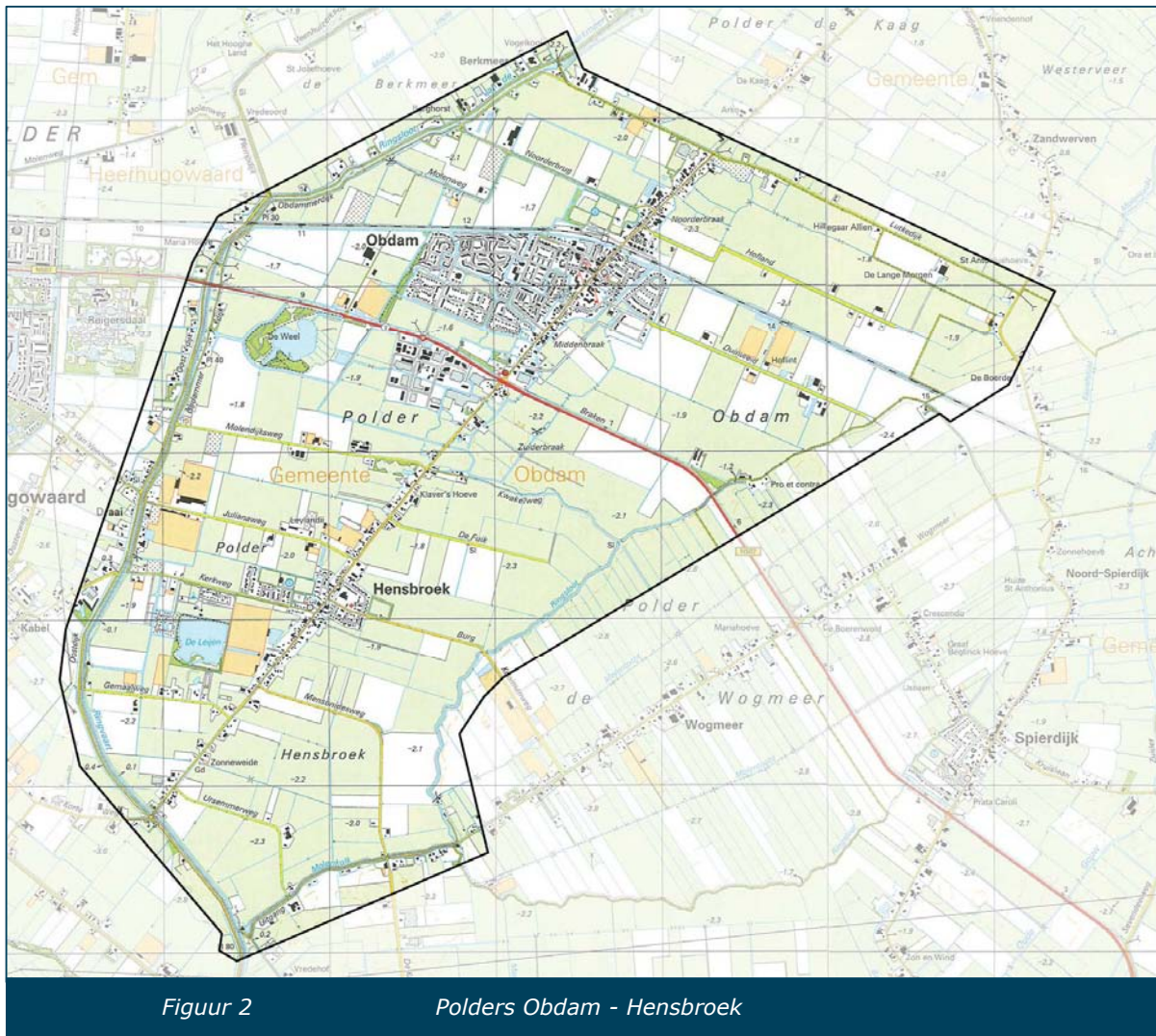
Figuur 1

Landschappelijke structuur

2.2 Overgangsgebieden, halfopen landschap

Naast het veengebied en de droogmakerijen zijn er drie overgangsgebieden; het gebied ten Westen van Obdam-Hensbroek, het zuidelijk deel van de polder Hensbroek en het gebied ten oosten van de snelweg, het recreatiegebied De Hulk. Deze gebieden worden gekenmerkt door de aanwezigheid van gemengde functies: kassengebied, recreatieve functies en grootschalige agrarische bedrijfsgebouwen. Deze landschappen hebben een meer besloten karakter en staan onder een hogere verstedelijkingsdruk.

2.2.1 Polders Obdam - Hensbroek



Kenmerken

- De polders liggen circa 2 meter onder NAP.
- Het landschap wordt gekenmerkt door een half besloten landschap aan de westzijde van Obdam-Hensbroek. Dit deel van de polder is vrij dicht beplant (beplantingen langs dorpsranden en waterpartijen).
- Het landschap aan de oostzijde van Hensbroek is open van karakter. Aan de oostkant van Obdam vindt woningbouw plaats.
- De hoofdlintbebouwing van Obdam-Hensbroek geleed de polder in een westelijk en oostelijk deel.
- Aan de westzijde worden de polders begrensd door een ringvaart; deels zonder weg langs de zijde van de Hensbroekpolder en deel met weg (Obdammerdijk/Oudelandsdijkje).
- Aan de noordzijde vormt de Lutkedijk de grens.
- Aan de zuidoostzijde grenzen de Molenkolk en de Ringsloot van de Wogmeer.

- Bijzonder in waterstructuren vormen 'De Leijen', 'De Weel', 'de Middenbraak' en de onregelmatige waterstructuur aan de rand van Obdam.
- Linten van Hensbroek en Obdam zijn gescheiden door onderbreking in het lint ter hoogte van de Kwakelweg.
- Hensbroek bestaat uit een vrij gesloten lint met kleinschalige woningen en agrarische bebouwing overgaand in een open lint met doorzichten naar achter gelegen open polder aan de randen.
- In het westelijke deel van de polder, tussen de Molendijksweg en de Gemaalweg is een aantal grotere kassenbedrijven en recreatiegebieden gesitueerd waardoor het gebied een besloten karakter heeft.
- De hoofdwegenstructuur is gekoppeld aan de ontginningsas van Obdam-Hensbroek.
- De secundaire wegenstructuur ligt enigszins schuin ten opzichte van het hoofdlint. Bij de aansluitingen maken de wegen een knik en staan dwars op Hensbroek. Enkele van de secundaire wegen hebben een laanbeplanting.
- De N507 doorsnijdt de polder en voegt zich naar de richting en de openheid van de polder.
- De verkaveling is onregelmatige rechthoekig van structuur en is qua richting en schaal aan de westkant duidelijk afwijkend van de omgeving. Aan de oostkant gaat de structuur geleidelijk over in dat van de naast gelegen polders.

Beleid

Landschappelijke basiswaarden

- Openheid behouden in westelijke deel ten zuiden van de Gemaalweg en ten noorden van de Molendijksweg.
- Openheid behouden in het oostelijk deel van de polder.
- Doorzichten vanuit de lintstructuur op het landschap en de ruimtelijke onderbreking tussen Hensbroek en Obdam behouden.

Structuurbepalende landschapselementen

- Bij wijziging in slotenpatroon, de waterstructuur van de wieden en ringsloten versterken.
- Centrale as Obdam-Hensbroek als hoofdstructuur behouden.
- Kleinschaligheid van de bebouwingkarakteristiek en de erven als beeldbepalende karakteristiek behouden.
- Kleinschalige beplantingen koppelen aan de hoofdas.
- Het westelijk deel van de polder is rijk aan kleinschalige beplantingen.

Unieke landschapselementen

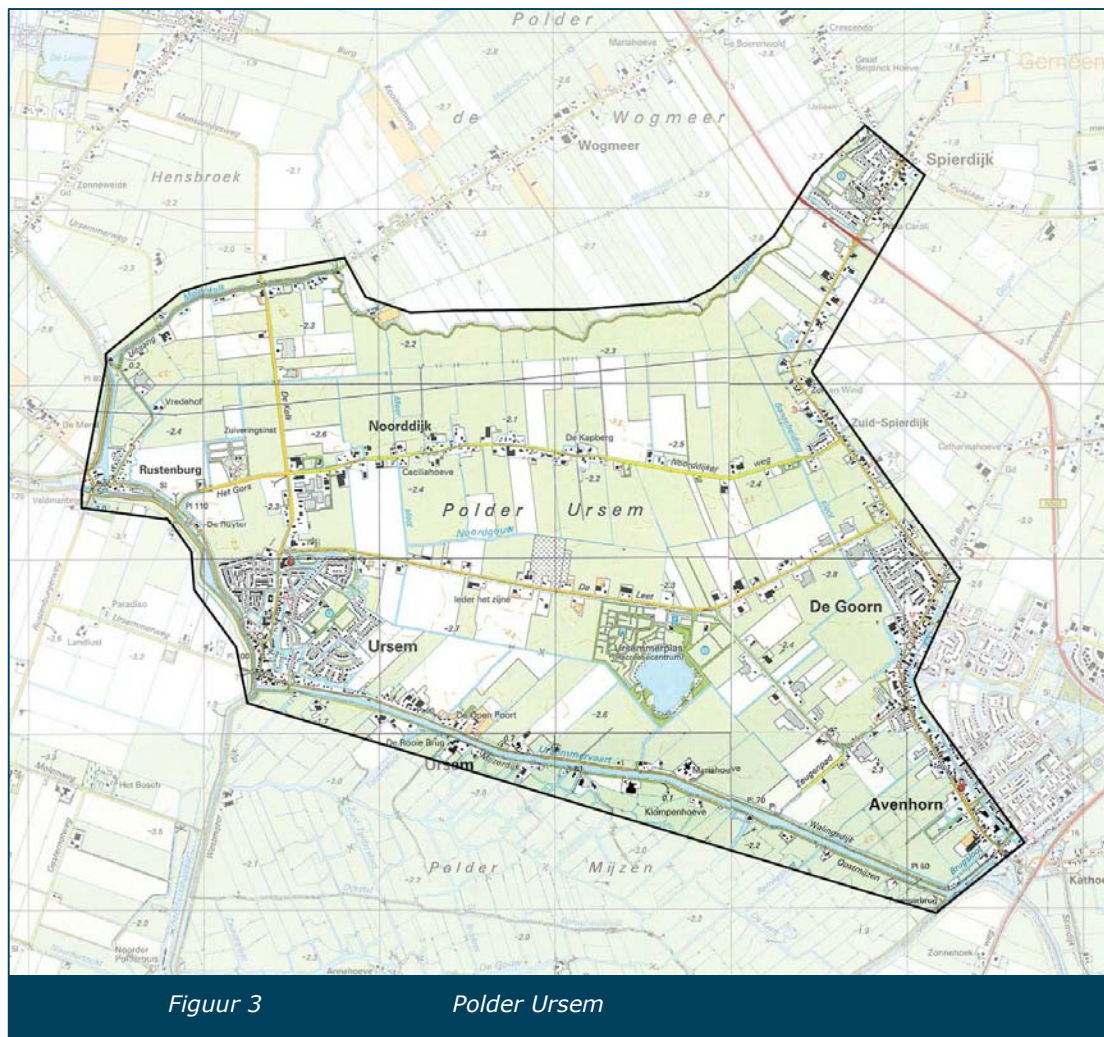
- Karakteristiek kronkelend verloop van watergangen en kades behouden of versterken.
- Karakteristieke dijklichamen behouden of versterken. Langs de dijken dient een open zone van 100 meter gehandhaafd te blijven.

Overige ontwikkelingen

- Obdam breidt uit in oostelijke richting.

- Ontwikkelingen aan secundaire structuren koppelen, met concentratie in het gebied tussen de Gemaalweg en de Molendijksweg.
- Ruimtelijke structuur en kwaliteit van westelijk deel van de polder tussen de Gemaalweg en de Molendijksweg versterken en richting geven. Bijvoorbeeld door de Weeresloot, de oorspronkelijke ontginningsas te benutten als recreatief verbindend element met begeleidende wandel- en fietsroute.
- Kwaliteitseisen stellen aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en grootschalige uitbreiding van boerderijerven.
- Ruimte voor ruimte regeling toepassen ten behoeve van de sanering van bestaande verstorende (bedrijfs) bebouwing.

2.2.2 Polder Ursem



Kenmerken

- De polder ligt circa 2,4 meter onder NAP.
- Rechte percelen.
- Het landschap bestaat uit half besloten landschap ten zuiden van de Noordijkerweg.
- Het open landschap ten noorden van de Noordijkerweg gaat over in het open landschap van de Wogmeer. De linten aan de Noordijkerweg en De Leet geleiden de polder in kleinere delen.
- De begrenzing van de polder worden gevormd door de ringvaart aan de westzijde en zuidzijde. Aan de noordzijde wordt de polder begrensd door de dijk van Wogmeer.
- De ontsluitingsstructuur is gekoppeld aan de Ringvaardijken van de Molenkolk en de Urs Emmervaart en aan de ontginningslinten.
- Bijzonder in de waterstructuur vormt De Noordgouw en de Ursemmerplas.
- De linten in Polder Ursem worden gekenmerkt door een halfopen bebouwingspatroon met woningen en agrarische bebouwing met doorzichten naar de achter gelegen open polder.
- Versnipperde bebouwing langs linten (Noordijkerweg, De Leet, Julianastraat, De Kolk, De Uitgang, Spierdijkerweg).

- In het westelijke deel van de polder rondom De Goorn is een aantal grotere bedrijven gesitueerd waardoor het gebied een kleinschalig karakter heeft.
- De hoofdwegenstructuur is gekoppeld aan de ontginningslinten aan de Leet en de Julianaweg.
- Onregelmatige rechthoekige verkaveling gaat aan de oostkant en de westkant qua richting en schaal geleidelijk over in de structuur van de naast gelegen polders.
- Rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Beleid

Landschappelijke basiswaarden

- Openheid behouden in gebied ten noorden van de Noorddijkerweg.
- Openheid behouden in het oostelijk deel van de polder.

Structuurbepalende landschapselementen

- Doorzichten vanuit de lintstructuur op het landschap en de ruimtelijke onderbrekingen in lintstructuur behouden.
- Kleinschalige beplantingen ter beschutting van kernen en linten.
- Kleinschaligheid van de bebouwing en de erven als beeldbepalende karakteristiek behouden.

Unieke landschapselementen

- Bij wijziging in waterstructuur, de waterstructuur van de Noordgouw en de voormalige Wijzend (watergang ten zuiden van de Leet) versterken.

- Karakteristieke dijklichamen behouden of versterken. Langs de dijken dient een open zone van 100 meter gehandhaafd te blijven.
- De Walingsdijk is een onderdeel van de Westfrieze Omringdijk, versnipperde bebouwing op hoge en lage erven.

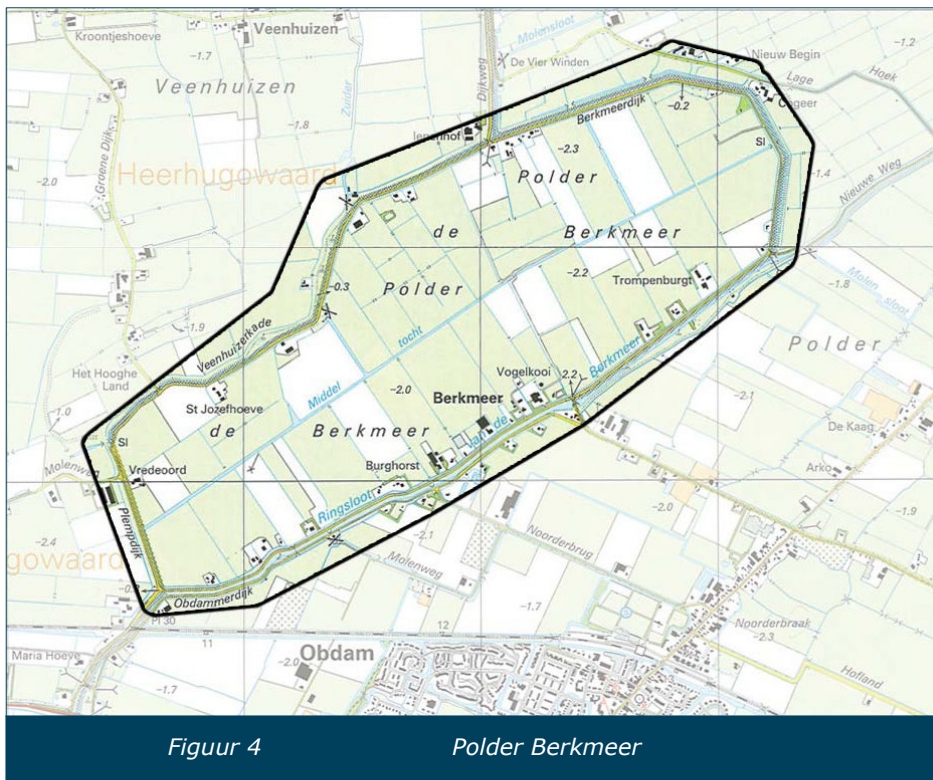
Overige ontwikkelingen

- Voor nieuwe ontwikkelingen de ruimtelijke structuur en kwaliteit bij de Goorn, de Open poort en aan de Kolk versterken en richting geven.
- Kwaliteitseisen stellen aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en uitbreiding van boerderijerven.
- Ruimte voor ruimte regeling toepassen ten behoeve van de sanering van bestaande verstorende (bedrijfs) bebouwing.

2.3 Droogmakerijen, open landschap

Kenmerkend voor de grote droogmakerijen (Berkmeer, Baarsdorpermeer en het Wogmeer) zijn de lage ligging en de onregelmatige randen die zijn ontstaan door afkalving van het voormalige meer. Rond de polders ligt een kleine dijk of kade en een ringsloot. De droogmakerijen zijn als gave landschappelijke elementen van cultuurhistorische en landschappelijke waarde.

2.3.1 Polder Berkmeer



Kenmerken

- De polder ligt circa 2 meter onder NAP.
- Het landschap wordt gekenmerkt door openheid.
- Het gebied wordt afgebakend door de ringsloot van de Berkmeer aan de zuidzijde en door hoge dijken rondom de polder: de Plempdijk, de Veenhuizerkade (gemeente Heerhugowaard), de Berkmeerdijk.
- Het ontsluitingssysteem is gekoppeld aan wegen aan weerszijden van de ringsloot aan de zuidkant. Voor het overige deel ligt de weg over de polderdijken rondom de polder.
- Daarnaast liggen enkele paden langs de kavelgrenzen.
- De middeltocht vormt de hoofdontwatering, met een tweetal dwarsgangen. Deze geleed de polder in een zuidelijk en noordelijk deel.
- De verkaveling wordt gekenmerkt door een onregelmatige rechthoekige patroon.
- In de Berkmeer is de bebouwing enigszins geconcentreerd in een kleinschalig bebouwingslint aan de noordzijde van de Berkmeer.
- Daarnaast is het bebouwingspatroon gekoppeld aan enkele erven met kleinschalige bebouwing aan de zuidzijde van de Veenhuizerkade.
- Bijzondere architectonische elementen vormen de molen aan de noordzijde van de polder, gekoppeld aan de Middeltocht en het oude stoomgemaal vlakbij de Berkmeer.
- Ringweg over de Berkmeerdijk.
- Overwegend agrarische bebouwing.

- Landbouw en natuur- en landschapsbeheer staat centraal.
- Vrij hoge dijken en molens.

Beleid

Landschappelijke basiswaarden

- De openheid van het landschap dient behouden te worden.

Unieke landschapselementen

- Bij wijziging in watersysteem, de Middeltocht als hoofdwatertgang versterken.
- Karakteristieke dijklichamen behouden of versterken. Langs de dijken dient een open zone van 50 meter gehandhaafd te blijven.

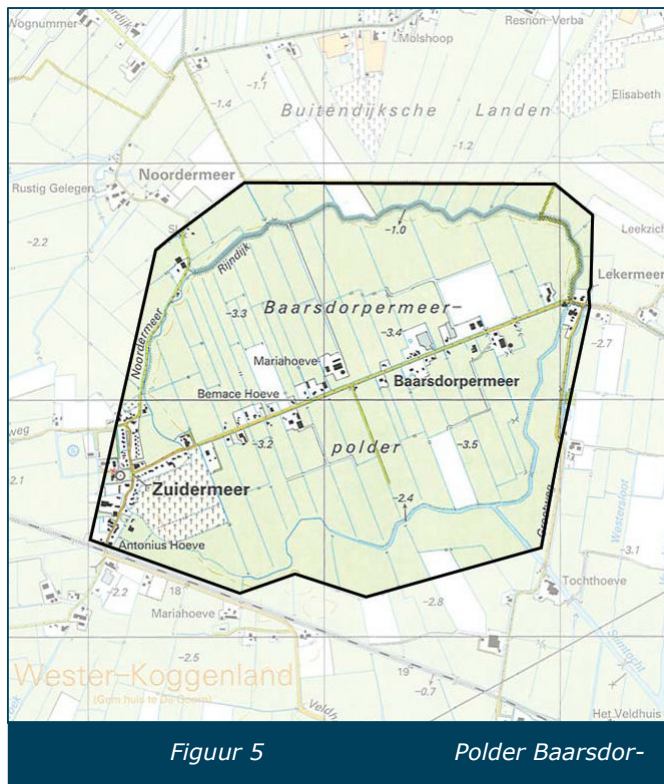
Structuurbepalende landschapselementen

- Beplantingen ten behoeve van boerenerven.
- Kleinschaligheid van de bebouwing en erven als beeldbepalende karakteristiek behouden.

Overige ontwikkelingen

- Landwegen met elkaar verbinden en toegankelijk maken als fietsroute, oude kerkenpaden herstellen.
- Kwaliteitseisen stellen aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en grootschalige uitbreiding van boerderijerven.
- Ruimte voor ruimte regeling toepassen ten behoeve van de sanering van bestaande verstorende (bedrijfs) bebouwing.

2.3.2 Droogmakerij Polder Baarsdorpermeer



Kenmerken

- De Baarsdorpermeer vormt een laaggelegen polder, circa 3,2 meter onder NAP.
- De centrale ontginningsas geleed de polder in een zuidelijk en noordelijk deel.

- De polder wordt ten noorden en ten zuiden van het lint gekenmerkt door open landschap met uitzondering van de zuidwesthoek (fruitteelt).
- De begrenzing van de polder vormt de onregelmatige ringsloot met kade erlangs van de Baarsdorpermeer. Ruimtelijk gezien gaat de openheid van de polder over in de openheid van naastgelegen polders. Aan de noordzijde is door een eerdere doorbraak een hoger gelegen afzetting ontstaan (zichtbaar op fig. 5a).
- De Baarsdorpermeer bestaat uit een open lint met kleinschalige woningen en agrarische bebouwing met doorzichten naar de achter gelegen open polder.
- De wegenstructuur is gekoppeld aan de ontginningsas.
- De secundaire wegenstructuur ligt haaks op het hoofdlint en bestaat uit de doodlopende landweggetjes en een stukje dijk langs de ringsloot, De Noordermeer.
- De verkaveling wordt gekenmerkt door een rationele gevarieerde rechthoekige verkaveling, dwars op de ontginningsas. Qua richting en schaal duidelijk afwijkend van de omgeving.
- Openheid rondom de ringdijk.
- Cultuurhistorische waarde restanten Kromme Leek.
- Hoogteverschil (noordoostelijk deel van der polder).

Beleid

Landschappelijke basiswaarden

- De openheid van het landschap dient behouden te worden.

Unieke landschapselementen

- Karakteristiek kronkelend verloop van watergangen en kades behouden of versterken.
- Bij wijziging in watersysteem, de ringsloot als hoofdwatergang versterken.
- Karakteristieke dijklichamen behouden of versterken. Langs de dijken dient een open zone van 50 meter gehandhaafd te blijven. Reliëfkenmerken aan de noordzijde van de polder behouden.

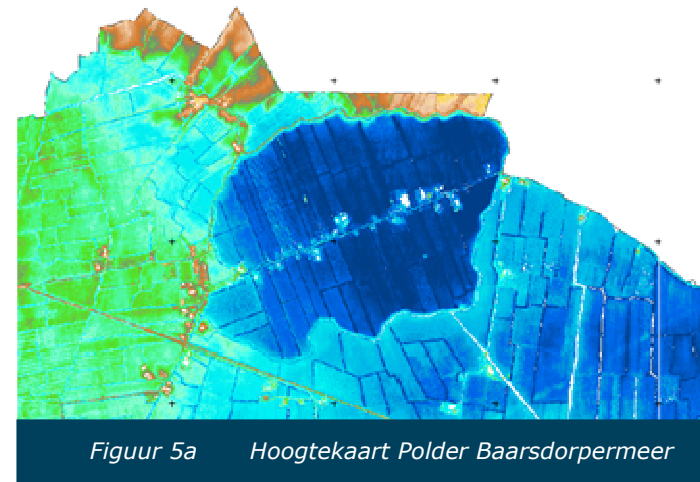
Structuurbepalende landschapselementen

- Kleinschaligheid van de bebouwing en erven als beeldbepalende karakteristiek behouden.
- Doorzichten vanuit het lint op het open landschap behouden.
- De ontginningsas als hoofdstructuur behouden en versterken.
- Kleinschalige beplantingen koppelen aan de hoofdas.
- Kleinschalige beplantingen langs randen van de polder zijn toegestaan.

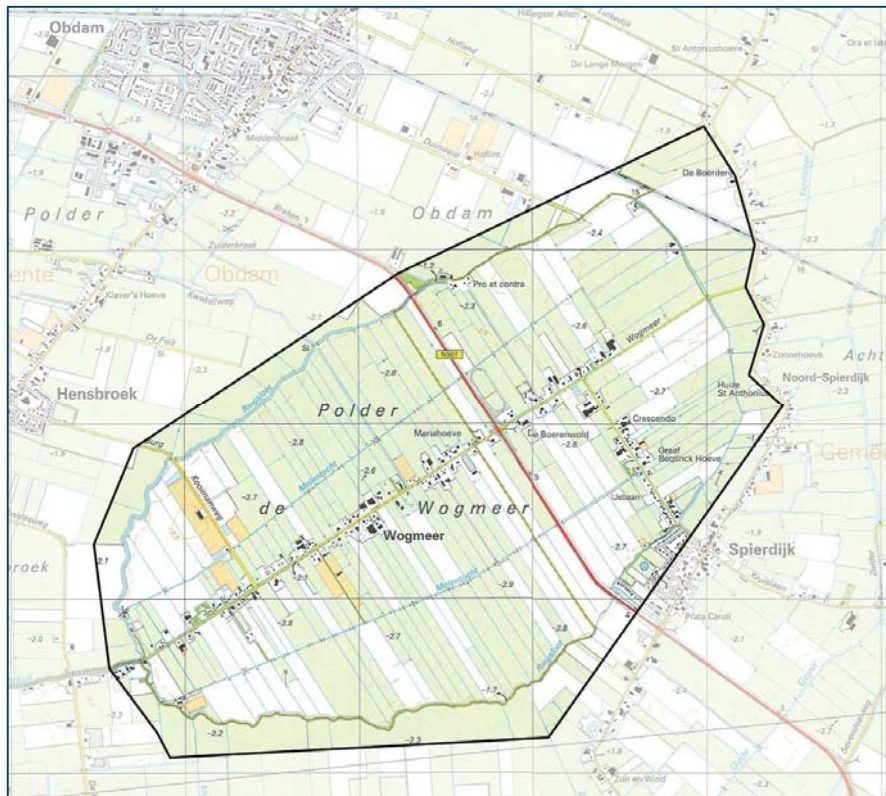
Overige ontwikkelingen

- Kwaliteitseisen stellen aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en grootschalige uitbreiding van boerderijerven.

- Ruimte voor ruimte regeling toepassen ten behoeve van de sanering van bestaande versturende (bedrijfs) bebouwing.
- Bij nieuwe ontwikkelingen aansluiting zoeken bij de lintbebouwing aan de Baasdorpermeer.
- Indien mogelijk recreatieve route realiseren gekoppeld aan de landschappelijke rand van de polder.



2.3.3 Droogmakerij Polder Wogmeer



Figuur 6 Polder Wogmeer

Kenmerken

- De polder Wogmeer ligt circa 2,8 meter onder NAP.

- Ten noorden en zuiden van de ontginningsas wordt de polder gekenmerkt door open landschap. De openheid gaat over in de openheid van naastgelegen polders.
- De begrenzing van de polder wordt gevormd door een onregelmatige ringsloot met kade van de Wogmeer zonder wegerlans. Aan de noordzijde is door een eerdere doorbraak een hoger gelegen afzetting ontstaan (zichtbaar op fig. 6a).
- De ontginningsas, de Wogmeer, geleed de polder in een zuidelijk en noordelijk deel.
- Het afwateringssysteem is gekoppeld aan de ringsloot en de twee molentochten die parallel aan de hoofdas gelegen zijn.
- De wegenstructuur is gekoppeld aan de hoofdontginningsas.
- De secundaire wegenstructuur ligt haaks op het hoofdlint en bestaat uit de van Burgermeester Kooimanweg (verbinding met Hensbroek) en de Verlaatsweg (verbinding met Spierdijk).
- De N507 doorsnijdt de polder en voegt zich naar de richting en de openheid van de polder.
- Wogmeer bestaat uit een vrij gesloten lint met kleinschalige woningen en agrarische bebouwing met doorzichten naar de achter gelegen open polder. Dwars op de structuur van het hoofdlint is een aantal kassen gesitueerd.
- Bijzondere architectuur wordt gevormd door de molen aan de westkant van de noordelijke molentocht.
- De verkaveling wordt gekenmerkt door een regelmatige fijnmazige strokenverkaveling, qua richting en schaal duidelijk afwijkend van de omgeving.

- De verkaveling in het noordoostelijk deel van de polder wijkt af en ligt dwars op de hoofdrichting van de polder.
- De beplanting volgt de ontginningsassen en contouren van boerenerven.

Beleid

Landschappelijke basiswaarden

- De openheid van het landschap dient behouden te worden.
- Doorzichten vanuit het lint op het open landschap behouden.

Unieke landschapselementen

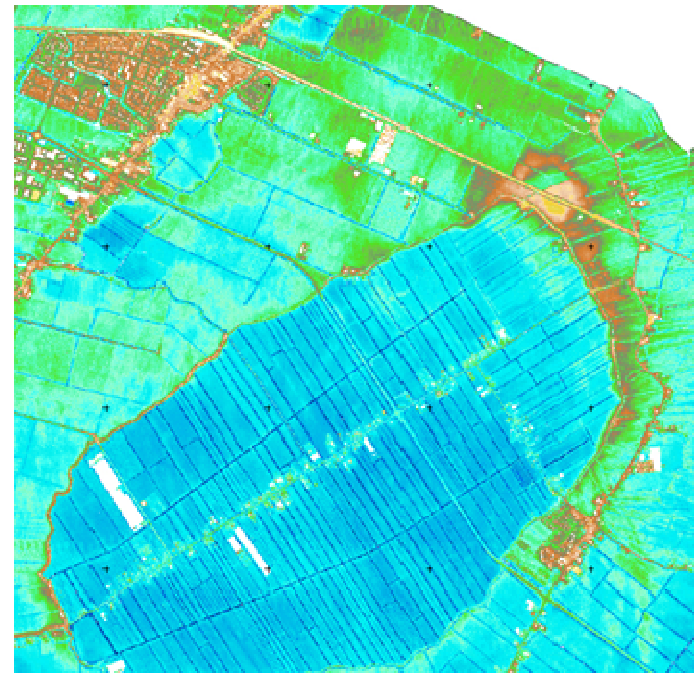
- Karakteristiek kronkelend verloop van watergangen en kades behouden of versterken. Reliëfkenmerken aan de noordzijde van de polder behouden.
- Karakteristieke dijklichamen behouden of versterken. Langs de dijken dient een open zone van 50 meter gehandhaafd te blijven.

Structuurbepalende landschapselementen

- Kleinschalige beplantingen koppelen aan de hoofdas.
- Bij wijziging in het watersysteem, de Molentochten en de ringsloot als hoofdwatergangen versterken.
- Kleinschaligheid van de bebouwing en erven als beeldbepalende karakteristiek behouden.

Overige ontwikkelingen

- Kwaliteitseisen stellen aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en grootschalige uitbreiding van boerderijerven.
- Ruimte voor ruimte regeling toepassen ten behoeve van de sanering van bestaande bedrijfsbebouwing.
- Ontginningsas als hoofdstructuur behouden en versterken. Ontwikkelingen aan secundaire structuren koppelen.
- Wandelrondje Wogmeer behouden.

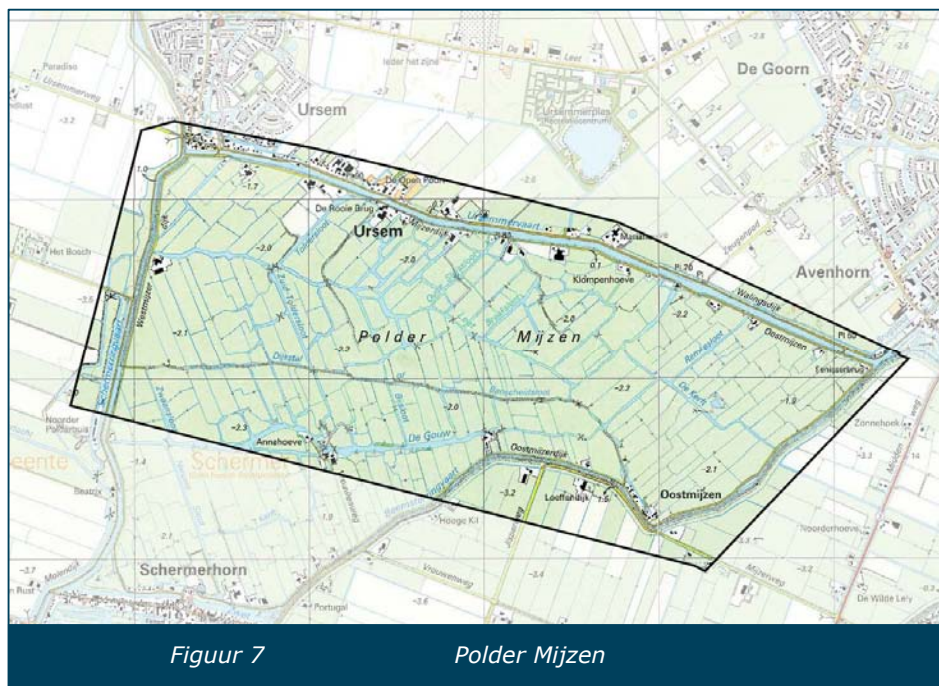


Figuur 6a Hoogtekaart Polder Wogmeer

2.4 Veenontginning, zeer open waterrijk landschap

Tot de veenontginningen behoren delen van de zuidelijke polders Beetskoog en Mijzen. Deze polders liggen ten zuiden van de Westfriese Omringdijk en vormen de noordrand van een groot achterliggend veenweidegebied. De Polders Beetskoog en Mijzen onderscheiden zich door hun ecologische, cultuurhistorisch en landschapelijke waarde.

2.4.1 Polder Mijzen



Kenmerken

- De polder ligt circa 2 meter onder NAP.
- Het gebied wordt gekenmerkt door grote openheid.
- Ringvaarten rondom de polder Mijzen, de Ursemmervaart, de Schermerringvaart, de Beemsterringvaart en de Zwet begrenzen de polder.
- Aan de rand van de polder ligt op de ringvaardijk de ontsluitingsstructuur. Daarnaast liggen enkele paden langs de kavelgrenzen.
- Aan de Oostmijzen ligt een aantal erven met bebouwing.
- Het watersysteem is enigszins grillig en fijnmazig van structuur met relatief brede sloten. De Gouw en De Leet vormen de belangrijkste watergangen.
- De verkaveling is onregelmatig en opstrekkend van structuur.
- De bebouwingsstructuur is gekoppeld aan enkele erven met kleinschalige bebouwing aan de randen van de polder.
- Enig erf in de polder is De Annahoeve.
- Aardkundig monument.
- Open en weids karakter.
- Karakteristiek van een vaarpolder, met grillige percelen en brede watergangen.
- Belangrijk broed- en voedselgebied voor weide- en watervogel.
- Weinig bebouwing.

- Beplanting ter beschutting van een klein aantal verspreid liggende erven.

Beleid

Landschappelijke basiswaarden

- De openheid van het landschap dient behouden te worden.

Structuurbepalende landschapselementen

- Kleinschalige beplantingen langs randen van de polder zijn toegestaan.
- Kleinschaligheid van de bebouwing en erven als beeldbepalende karakteristiek behouden.

Unieke landschapselementen

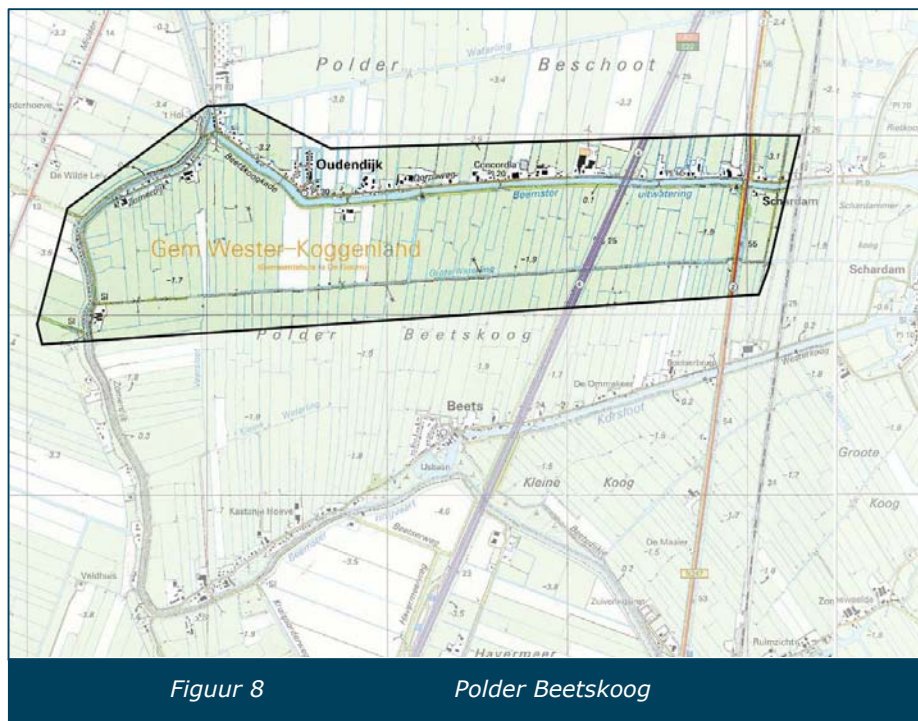
- Grilligheid van watersysteem behouden. Bij wijziging in het watersysteem De Gouw en De Leet als hoofdwatgangen versterken.
- Karakteristieke dijklichamen behouden of versterken. Langs de dijken dient een open zone van 50 meter gehandhaafd te blijven.
- Karakteristiek kronkelend verloop van watergangen en kades behouden of versterken.

Overige ontwikkelingen

- Kwaliteitseisen stellen aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en grootschaligheid uitbreiding van boerderijerven.
- Ruimte voor ruimte regeling toepassen ten behoeve van de sanering van bestaande verstorende (bedrijfs) bebouwing.

- Bij nieuwe ontwikkelingen aansluiting zoeken bij de lintbebouwing van Ursem aan de Mijzerdijk.

2.4.2 Polder Beetskoog



- De ontsluitingsstructuur ligt aan de rand van de polder op de ringvaardijk.
- De bebouwingsstructuur is gekoppeld aan de lintbebouwing van Beets (gem. Zeevang). Daarnaast ligt een enkel erf met bebouwing aan de Beemster uitwatering en aan de Zomerdijk (Beets-koogkade, Oudendijk) ligt een klein stukje lintbebouwing.
- De Grote Watering vormt de belangrijkste waterstructuur en vormt tevens de gemeentegrens.
- De verkaveling bestaat uit een enigszins fijnmazige slagenverkaveling.
- Er liggen vrijwel geen paden langs de kavelgrenzen.
- De polder wordt afgesloten en doorsneden aan de oostkant door de A7, de Hoornse trekvaart, N247 en de spoorlijn.
- Bijzondere architectuur wordt gevormd door het dieselgemaal halverwege de Beetskoogkade.
- Beplanting ter beschutting van de boerenerven langs de Zomerdijk en delen van de provinciale weg.

Kenmerken

- De polder ligt circa 2 meter onder NAP.
- De polder wordt gekenmerkt door open landschap dat vrijwel aan alle zijden door bebouwingslinten besloten is.
- De ringvaarten rondom de polder Beetskoog zijn de Beemsterringvaart, de Korsloot en de Beemster uitwatering.

Beleid

Landschappelijke basiswaarden

- De openheid van het landschap dient behouden te worden.
- Kleinschaligheid van de bebouwing en erven als beeldbepalende karakteristiek behouden.

Unieke landschapselementen

- Grilligheid van watersysteem behouden. Bij wijziging in het watersysteem De grote Watering als hoofdwatergangen versterken.
- Karakteristiek kronkelend verloop van watergangen en kades behouden of versterken.
- Karakteristieke dijklichamen behouden of versterken. Langs de dijken dient een open zone van 50 meter gehandhaafd te blijven.

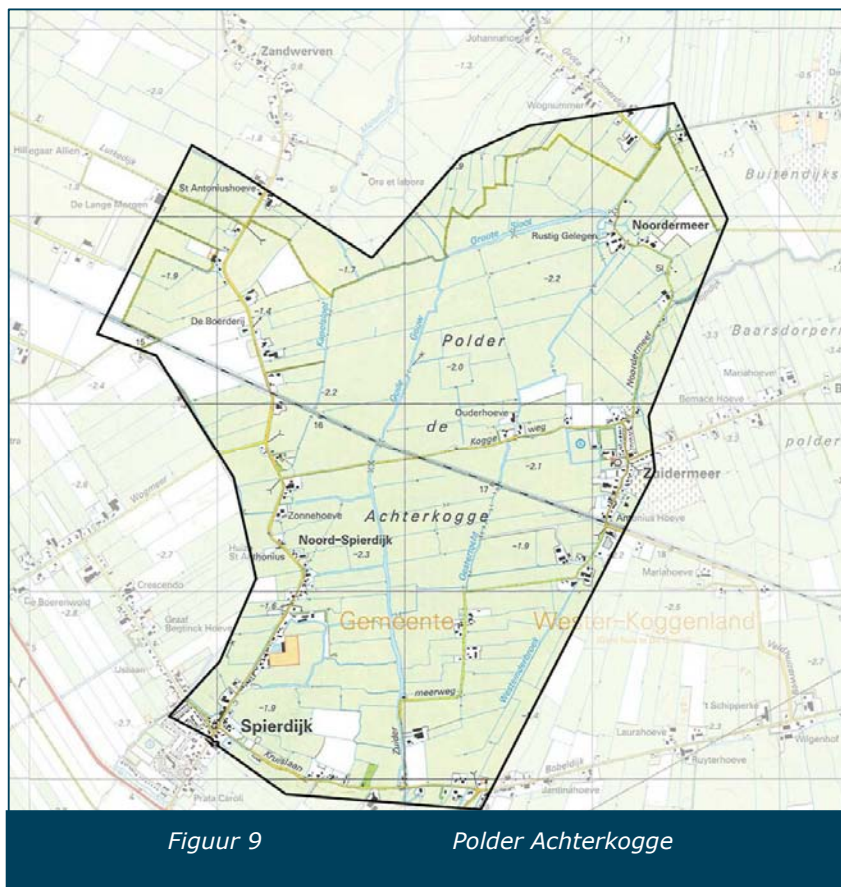
Overige ontwikkelingen

- Kwaliteitseisen stellen aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en grootschalige uitbreiding van boerderijerven.
- Ruimte voor ruimte regeling toepassen ten behoeve van de sanering van bestaande verstorende (bedrijfs) bebouwing.

2.5 Veenontginningen, open landschap

De veenontginningen zijn herkenbaar door de opstreckende verkaveling.

2.5.1 Polder Achterkogge



Kenmerken

- De polder ligt circa 2 meter onder NAP.
- Het gebied wordt gekenmerkt door openheid. De noord-zuidgerichte open polder kent een nadere geleding door de aanwezigheid van laanbeplanting langs een aantal wegen.
- De polder wordt begrensd door de Spierdijkerweg, de Zuidermeerweg en de Noordermeerdijk.
- De spoorlijn doorsnijdt de polder schuin ten opzichte van de hoofdstructuur.
- Hoofdwatergang vormt de noord-zuidgerichte Oude Gouw.
- De bebouwing is geconcentreerd langs de randen aan de Spierdijk, de Zuidermeer en de Noordermeer.
- Aan de Koggeweg, de Zuidermeerweg en de Bobeldijk ligt een aantal kleinschalige clusters bebouwing.
- De verkaveling wordt gekenmerkt door een onregelmatige rechthoekige verkaveling, dwars op de Spierdijk.

Beleid

Landschappelijke basiswaarden

- Openheid landschap behouden.

Structuurbepalende landschapselementen

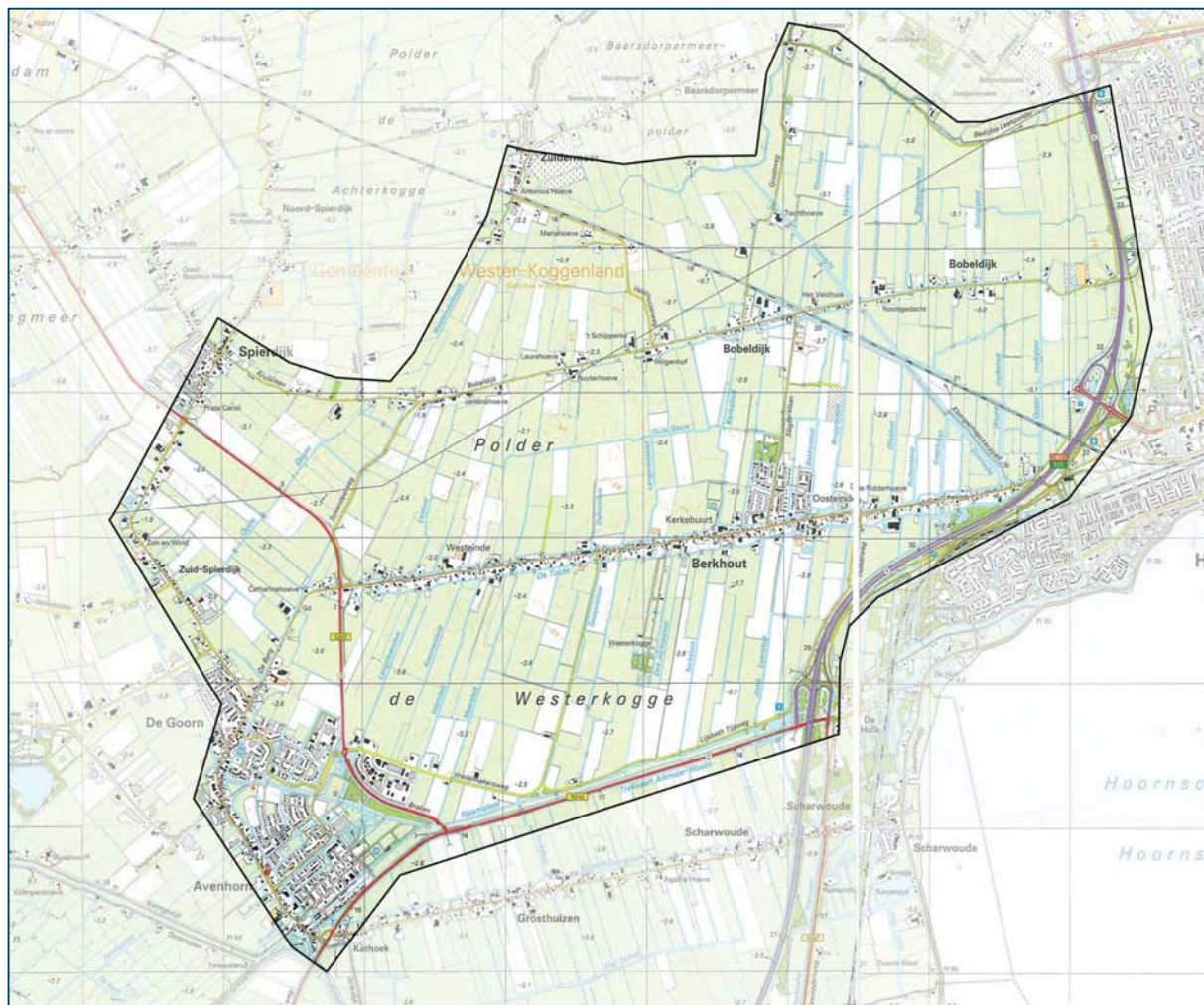
- Doorzichten en ruimtelijke onderbreking in lintstructuur behouden.
- Bij wijziging in slotenpatroon, de waterstructuur van de Oude Gouw en de Oostertocht versterken. Inmiddels is een start gemaakt met de waterberging in combinatie met een wandelpad langs de Oude Gouw.
- Kleinschaligheid van de bebouwing en de erven als beeldbepalende karakteristiek behouden.
- Unieke landschapselementen.
- Karakteristiek kronkelend verloop van watergangen en kades behouden of versterken. Reliëfkenmerken aan de noordzijde van polder de Wogmeer behouden.
- Karakteristieke dijklichamen behouden of versterken. Karakteristieke dijklichamen behouden of versterken. Langs de dijken dient een open zone van 50 meter gehandhaafd te blijven.

Overige ontwikkelingen

- Kwaliteitseisen stellen aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en grootschalige uitbreiding van boerderijerven.
- Ruimte voor ruimte regeling toepassen ten behoeve van de sanering van bestaande verstorende (bedrijfs) bebouwing.

- Eventuele nieuwe ontwikkelingen koppelen aan bestaande bebouwingsclusters en bestaande lintbebouwing.

2.5.2 Polder Westerkogge en de Leekerlanden



Kenmerken

- De Polder Westerkogge en de Leekerlanden liggen circa 2,5 meter onder NAP.
- De polder wordt begrensd door de trekvaart Alkmaar-Hoorn aan de zuidkant en de A7 aan de oostkant.
- De openheid van het landschap gaat aan de noordzijde en de westzijde over in de openheid van de Baarsdorpermeer en de Polder Achterkogge.
- Door de realisatie van Distriport, tussen Berkhout en de Jaagweg verdicht het landschap en ontstaat ook hier overgangslandschap.
- Hierdoor valt de polder uiteen in een relatief grootschalig open zuidwestelijk deel en versnipperde oostelijke eenheden tussen de spoorlijn en de snelweg.
- Hoofdafwatergangen worden gevormd door de grachten langs het hoofdontginningslint van Berkhout en het dwars hierop gelegen slotenpatroon. Uitzondering hierop vormt de Slimtocht, de tocht die gegraven is bij de drooglegging van de Baarsdorpermeer.

- Een nadere geleding van de open noord-zuidgerichte polder vormen de oostwestgerichte lintbebouwing van Bobeldijk en Berkout en de noord-zuidgerichte Grootweg met laanbeplanting.
- De Bobeldijk is gemarkeerd door een laanbeplanting.
- De spoorlijn doorsnijdt de polder schuin ten opzichte van de hoofdstructuur.
- De bebouwing is geconcentreerd in de lintbebouwing.
- De verkaveling wordt gekenmerkt door een regelmatige en onregelmatige rechthoekige verkaveling, enigszins schuin op de ontginningsas.
- De ontsluitingsstructuur is gekoppeld aan de ontginningslijnen en een secundaire structuur die bestaat uit dwars hierop gelegen landwegen langs de kavelgrenzen.
- Zuidelijk deel polder Westerkogge: agrarische functie, maar ook (toekomstig) Distriport, camping en dergelijke.
- Bebouwing voornamelijk langs ontginningsassen, her en der agrarische bebouwing langs infrastructurele verbindingen.
- Beplanting voornamelijk langs ontginningsassen en rond boerenerven.
- De Leekerlanden is een belangrijk natuurgebied voor weidevogels.

Beleid

Landschappelijke basiswaarden

- Openheid van het landschap.

- In stand houden natuurwaarde weidevogelgebied De Leekerlanden.

Structuurbepalende landschapselementen

- Eventuele nieuwe ontwikkelingen koppelen aan bestaande lintbebouwing.
- Doorzichten en ruimtelijke onderbreking in lintstructuur behouden.
- Kleinschaligheid van de bebouwing en de erven als beeldbepalende karakteristiek behouden.

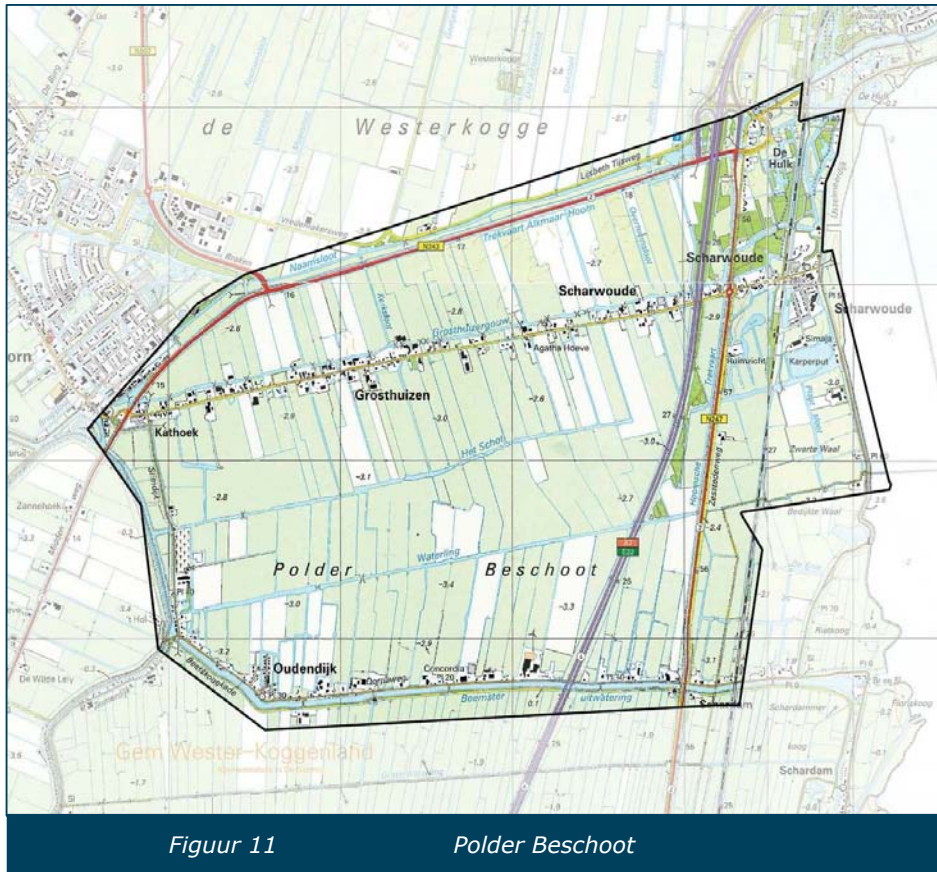
Unieke landschapselementen

- Bij wijziging in slotenpatroon, de waterstructuur van de Oude Gouw en de dwarssloten versterken.
- Karakteristiek kronkelend verloop van watergangen en kades behouden of versterken.
- Karakteristieke dijklichamen behouden of versterken. Langs de dijken dient een open zone van 50 meter gehandhaafd te blijven.

Overige ontwikkelingen

- Kwaliteitseisen stellen aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en grootschalige uitbreiding van boerderijerven.
- Ruimte voor ruimte regeling toepassen ten behoeve van de sanering van bestaande versturende (bedrijfs) bebouwing.

2.5.3 Polder Beschoot



Kenmerken

- De polder ligt circa 3 meter onder NAP.

- De polder bestaat uit open landschap dat sterk geled is door lintbebouwing van Grosthuizen en infrastructuur, de A7 en de Hoornsche trekvaart aan de oostkant.
- Aan de noordkant vormt de N243/en de trekvaart Alkmaar-Hoorn de grens.
- Aan de westkant ligt de polder tegen de bebouwing van Avenhorn. De oostgrens is gelegen aan het Markermeer.
- De Beemster uitwatering vormt de zuidelijke ringvaart van de Polder.
- De ontsluitingsstructuur is gekoppeld aan de dijk langs de ringvaart (dorpsweg Oudendijk) en het hoofdontginningslint Grosthuizen.
- Hoofdafwatergangen worden gevormd door de grachten aan de noordzijde van het hoofdontginningslint Grosthuizen (de Grosthuizergouw) en de parallel hieraan gelegen watergangen. Het Schot en de Waterling met het dwars hierop gelegen slotenpatroon.
- De bebouwing is geconcentreerd in de lintbebouwing van Grosthuizen en Oudendijk en in mindere mate langs de Ijselmeerdijk.
- Regelmatige en onregelmatige rechthoekige verkaveling, enigszins schuin op de ontginningsas.
- Centraal in de polder wordt een verbindend fiets- en voetpad aangelegd tussen Grosthuizen en Oudendijk langs bestaande kavelgrenzen.
- De beplantingsstructuur bestaat uit de laanbeplanting van het lint van Grosthuizen, de beplanting langs de N243 en de bossages aan de A7.

- Opvallende elementen zijn: 6 windturbines langs de N243.
- Ligging aan het Markermeer.

Beleid

Landschappelijke basiswaarden

- Openheid ten noorden van Berkhout behouden.
- Eventuele nieuwe ontwikkelingen koppelen aan bestaande lintbebouwing.
- Doorzichten vanuit de linten en ruimtelijke onderbreking in lintstructuur behouden.

Structuurbepalende landschapselementen

- Kleinschaligheid van de bebouwing en de erven als beeldbepalende karakteristiek behouden.
- Bij wijziging in slotenpatroon, de waterstructuur van Het Schot, de Waterling en de Grosthuizergouw en voormalige dijkdoorbraken versterken.

Unieke landschapselementen

- Profiel van het lint van Grosthuizen met laanbeplanting, zichtbare waterstructuur en doorzichten vanuit het lint versterken en behouden.
- Karakteristiek kronkelend verloop van watergangen en kades behouden of versterken.
- Karakteristieke dijklichamen behouden of versterken. Langs de dijken dient een open zone van 50 meter gehandhaafd te blijven.

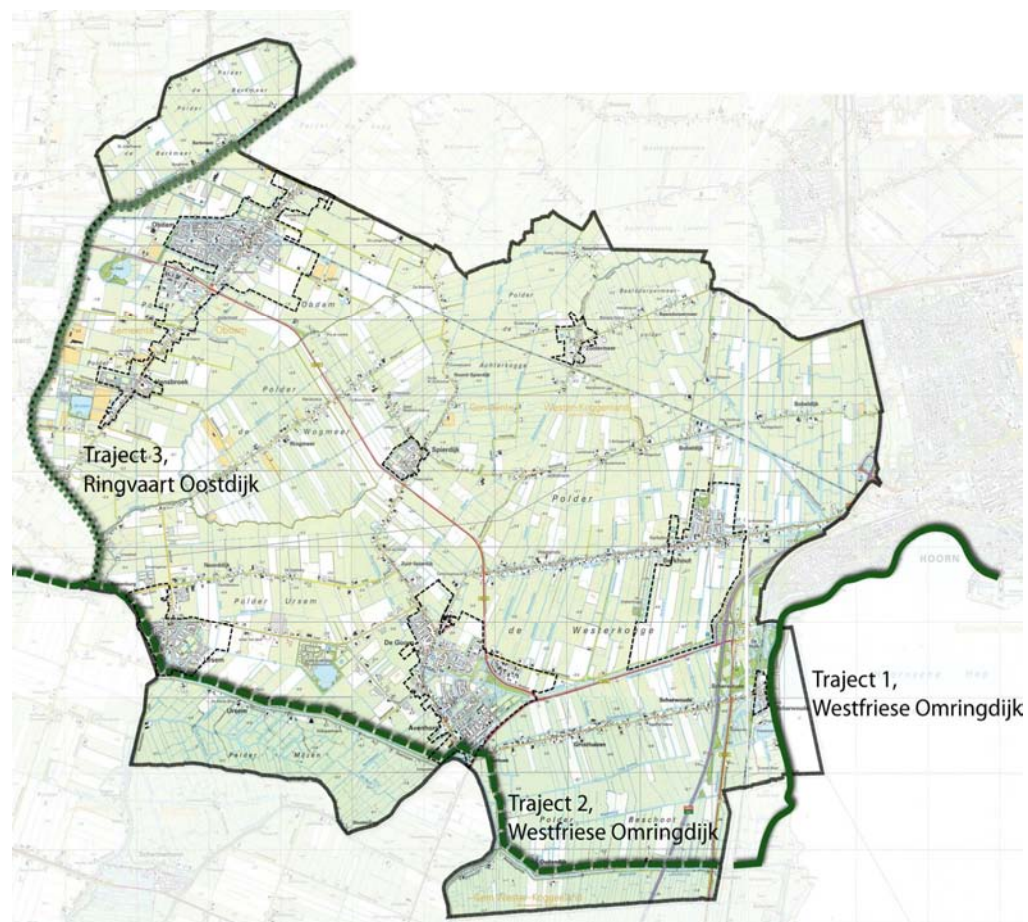
Overige ontwikkelingen

- Recreatieve ontwikkelingen aan kustzone koppelen.
- Ruimtelijke structuur en kwaliteit van oostelijk deel van de polder tussen de A7 en de IJsselmeerkust versterken en richting geven vanwege de diversiteit aan functies en de recreatieve potentie.
- Ruimtelijke structuur en kwaliteit ten zuiden van Berkhout versterken en richting geven vanwege de verdichting, diversiteit aan functies en de ligging tussen verschillende verstedelijkte gebieden.
- Mogelijk beplantingen langs de A7 verwijderen ten behoeve van aan veenweide gekoppelde natuurdoeltypen en openheid landschap.
- Kwaliteitseisen stellen aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en grootschalige uitbreiding van boerderijerven.
- Ruimte voor ruimte regeling toepassen ten behoeve van de sanering van bestaande versturende (bedrijfs) bebouwing.

2.6 Westfriese Omringdijk en Ringvaart Oostdijk

De Westfriese Omringdijk heeft een samengesteld karakter. Er zijn grote verschillen tussen delen van de dijk, zowel in het dwarsprofiel als in het lengteprofiel. In Koggenland zijn twee delen te onderscheiden, het deel langs de IJsselmeerkust en het deel langs de veenontginningen. Verdichting langs de dijken worden uitgesloten. Aan de binnenzijde van de dijken worden open zones ingesteld. Deze zones vervullen de volgende functies:

- Het instandhouden van de cultuurhistorische betekenis.
- Het instandhouden van de ecologische betekenis, met name de kwelzones. Het kwelwater wordt opgevangen in sloten met natte oeverstroken aan de tenen van de dijken.



Figuur 12

Dijktrajecten

In 1983 werd de Westfriese Omringdijk, gelet op zijn historische waarde, op de monumentenlijst geplaatst in het kader van de Provinciale Monumentenverordening. De dijk vervult verschillende waarden naast de waterkerende functie:

- De cultuurhistorische, als herkenbaar element van de eeuwenlange strijd tegen het water.
- De landschappelijke, gelet op het gave dijklandschap, de plaatselijk aanwezige "zwevende" route en ligging van de weg hoog op de kruin.
- Het dijklandschap langs de voormalige Zuiderzee met als belangrijke kenmerken de aanwezigheid van "voorland" en "achterland" aan de zee- respectievelijk de landzijde is hierbij een belangrijke waarde.
- Dijkbebouwing.
- De ecologische, waarbij de dijkzone een laatste vluchtplaats is voor planten en dieren in Westfriesland en waarbij de dijkzone een belangrijke functie in de ecologische infrastructuur heeft.
- Recreatieve, waarbij voor de IJsselmeeroevers met name genoemd worden:
 - de watersport;
 - amfibische recreatie;
 - beleven van natuur en landschap langs en op de dijk;
 - verblijfsrecreatie binnen- of buitendijks;
 - sportvisserij.

2.6.1 Traject 1: Langs de IJsselmeerkust

Kenmerken

- De inrichting van het dijklichaam bestaat uit gras met keien aan de buitendijkse zijden.
- Op de kruin ligt een dijkweg waarvandaan er open zicht op het water is.
- Het binnendijkse landschap is grotendeels open. Aan de voet van de dijk liggen veel natte natuurgebieden.
- Verspreid langs de voet van de dijk liggen boerenerven.
- De lintdorpen liggen haaks op de dijk en vormen besloten plekken in het open landschap.
- De dijk is van grote afstand herkenbaar door de openheid rondom de dijk, buitendijks door het Markermeer en binnendijks door het open landschap.
- Vanaf de dijk is zicht over zowel het water als over het ruimtelijke binnenland.

Beleid

Basiswaarden

- Aan beide zijden van de dijk wordt een kwaliteitszone aangehouden van 200 meter. Het behoud van zicht vanaf en op de dijk staat hier centraal.

Structuurbepalende landschapselementen

- Bijzonder aan dit traject zijn ook de bebouwingslinten. Doordat deze linten haaks op de dijk liggen vormen zij besloten ruimtes binnen het open landschap.

- Om dit karakter te behouden, is het van belang om het landschap tussen de linten nabij de dijk zoveel mogelijk vrij te houden van grootschalige ontwikkelingen.

Unieke elementen

- De dijk wordt gekenmerkt door een sculpturale vorm met sterke bochten, steile hellingen en scherpe grenzen naar het aangrenzende land.
- Op andere delen heeft het lengteprofiel een hoekig verloop en zijn de taluds veel flauwer. Dit komt het verdwijnen van het oorspronkelijke tracé en door de aanleg van vervangende inlaagdijken.

Ontwikkelingen op en aan de dijk

- De belangrijkste ontwikkeling van de dijk is de huidige dijkversterking, zowel op het stuk tussen Enkhuizen en Hoorn, als tussen Hoorn en Edam.
- Op dit moment wordt door de betrokken partijen gekeken hoe aan dijkversterking invulling wordt gegeven.

Traject 2: Omringdijk ten noorden van de boezemvaarten

Kenmerken

- De Omringdijk ligt hier ten noorden van de boezemvaarten. Samen met deze vaarten wordt een duidelijke scheiding gevormd tussen de buitendijkse veenpolders en de veenweiden binnen de Omringdijk.

Beleid

Basiswaarden

- Aan beide zijden van de dijk wordt een kwaliteitszone aangehouden van 200 meter. Het behoud van zicht vanaf en op de dijk staat hier centraal.

Unieke elementen

- Het hoge peil van de boezem ten opzichte van het lage omringende land levert een bijzonder beeld op.
- Langs het hele tracé ligt de weg op de kruin van de dijk.
- Simpele houten bruggen vormen sierlijke oversteekmogelijkheden tussen West-Friesland en de veenpolders buiten de Omringdijk.
- Ter hoogte van Avenhorn is de rand van de Beemster herkenbaar door de populieren op de ringdijk van de droogmakerij. Vanaf de Omringdijk is hier zicht op het open veenweidegebied en de Beemster.

Structuurbepalende landschapselementen

- Binnendijkse bebouwing ligt grotendeels aan de voet van de dijk en is met de dijkweg verbonden door steile opritten.

- Binnen Avenhorn is de dijk herkenbaar doordat de tuinen aan de weg liggen en de zijwegen naar beneden aflopen.
- Het zicht op het land buiten de Omringdijk is open en weids.
- In de openheid aan de overzijde van het water liggen verspreid enkele boerenerven, voornamelijk aan de randen van de veenpolders en langs de rechte wegen van de Beemster.
- De A7 kruist de Omringdijk bovenlangs.
- Vanaf de dijk gezien blijft de continuïteit behouden en vanaf de snelweg is dit duidelijk zichtbaar.

Overige ontwikkelingen

- Kleinere en meer individuele ontwikkelingen op dit traject hebben invloed op de herkenbaarheid van de dijk, zoals de verhoogde bouwkavels aan de dijk. Bij nieuwe bebouwing is de grond aan het binnentalud regelmatig opgehoogd tot aan de kruin van de dijk. De herkenbaarheid van het binnentalud is hierdoor verdwenen en de doorgaande lijn van de dijk niet meer herkenbaar.
- Behoud van de openheid en de profielopbouw van het dijklichaam is belang.
- Op dit moment wordt door de betrokken partijen gekeken hoe aan dijkversterking invulling wordt gegeven.
- Samenhangende visie voor het Markermeer wordt ontwikkeld in relatie tot het vergroten van het waterbergend vermogen en nieuwe recreatieve voorzieningen.

2.6.2 Traject 3: Ringvaart Oostdijk

Kenmerken

- Langs het hele tracé ligt de weg aan de oostzijde op de kruin van de dijk. Ter hoogte van Hensbroek ligt in noordelijk richting een weg over de westelijke dijk.
- Het aantal bruggen is beperkt tot de brug bij Korte Weg, Obdam, en Berkmeer.
- Door de situering van kassengebieden in de omgeving wordt de ruimtelijke kwaliteit van de zone langs de Ringvaart sterk beïnvloed.
- Het hoge peil van de boezem ten opzichte van het lage omringende land levert een bijzonder beeld op.

Beleid

Basiswaarden

Unieke elementen

- De dijk met boezemvaart wordt gekenmerkt door een sculpturale vorm met sterke bochten, steile hellingen en scherpe grenzen naar het aangrenzende land.
- Op andere delen heeft het lengteprofiel een hoekig verloop, door de aanleg van inlaagdijken en zijn de taluds veel flauwer.

Structuurbepalende landschapselementen

- Binnendijkse bebouwing ligt grotendeels aan de voet van de dijk.
- De bebouwing is kleinschalig van karakter.

Overige ontwikkelingen

- Aan beide zijden van de dijk wordt een kwaliteitszone aangehouden van 100 meter.
- Het aanhouden van een ruime afstand en eventueel een het inrichten van een buffer is van belang bij de inrichting van het gebied.
- De recreatieve druk op de Omringdijk zal door de groot-schalige woningbouw bij de Draai in de gemeente Heerhugowaard toenemen. Dit biedt kansen voor het opwaarderen en versterken van de kwaliteitszone langs de Ringvaart Oostdijk.

2.7 Agrarische bebouwingslinten en woonbebouwingslinten

De aanwezigheid van lineaire nederzettingen is zeer kenmerkend voor Westfriesland. De dorpslinten zijn open van structuur en gaan in vele gevallen geruisloos in elkaar over. Vanuit het lint zijn diverse doorzichten aanwezig naar het achterliggende landschap. In het open en voornamelijk agrarisch gebied liggen agrarische linten met verspreide bebouwing. De ligging hangt sterk samen met de ontginningsstructuur en sluit hierdoor aan op de verkavelingsrichting en de waterstructuur.

Lintbebouwing langs de dijken en kaden is de oorspronkelijke bebouwingvorm. Deze lintstructuren zijn belangrijke en duidelijk herkenbare cultuurhistorische elementen. Het beeld van de dorpslinten is nog steeds van grote waarde voor de herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur in de gemeente Koggenland.

2.7.1 Agrarische bebouwingslinten

Kenmerken

- De agrarische bebouwingslinten hebben een open structuur met veelal los aan de weg gelegen grotere erven.
- Een beperkt aantal glastuinbouw bedrijven in de linten is zodanig ontwikkeld dat hier haaks op het lint lange glazen 'lichtgevende' wanden zijn ontstaan. Door de hoogte en de afmetingen van deze bebouwing zijn de linten verdikt en is de samenhang tussen de karakteristieke bebouwing en het landschap gedeeltelijk verdwenen.
- De overwegend vrijstaande gebouwen zijn wisselend gesitueerd, variërend tussen evenwijdig aan de weg en parallel aan de sloten.

- De rooilijn kent een verspringend verloop.
- Schuren en andere bijgebouwen staan achter de voorgevel-rooilijn van het hoofdgebouw.

Beleid

- Basiswaarden.
- De historische samenhang tussen gebouw en ruimtelijke structuur met de voormalige dijklichamen en dijkgrachten is kenmerkend voor het gebied.

Unieke elementen

- Stolpboerderijen.
- Monumentale bomen.
- Grachten.

Structuurbepalende landschapselementen

- De linten worden gekenmerkt door afwisselend losse bebouwing van woningen en boerderijen, en gesloten bebouwingspatronen aan weerszijden van de weg.
- Hier en daar geven de tussen de kavels gelegen sloten samenhang tussen het landschap en het lint.
- Karakteristiek is het samenhangende patroon van linten met bebouwing, dijken, ringvaarten en beplanting.

Overige ontwikkelingen

- Door de wijziging van agrarische functies in de bestaande linten en in het buitengebied verandert het gebruik van de agrarische bedrijfsbebouwing.

- Door het stimuleren van vernieuwing van de veelal 'verouderde' ruimteverslindende agrarische bebouwing en een zorgvuldige herinrichting van de vrijkomende ruimte kan de ruimtelijke structuur van de linten en het buitengebied verbeterd worden. Ruimte voor ruimte regeling toepassen ten behoeve van de sanering van bestaande verstorende (bedrijfs) bebouwing.
- Bij nieuwe ontwikkelingen aansluiten op de losse structuur van erven.
- De bestaande diepte-breedte structuur van de erven als richtinggevende maat aanhouden voor nieuwe ontwikkelingen.

2.7.2 Woon bebouwingslinten

Kenmerken

- De overwegend vrijstaande gebouwen zijn wisselend gesitueerd, variërend tussen evenwijdig aan de weg en parallel aan de sloten.
- De rooilijn kent een verspringend verloop.
- Schuren en andere bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.
- De historische samenhang tussen gebouw en ruimtelijke structuur met de voormalige dijklichamen en dijkgrachten is kenmerkend voor het gebied.
- De linten worden gekenmerkt door afwisselend losse bebouwing van woningen en boerderijen, en gesloten bebouwingspatronen aan één zijde of aan weerszijden van de weg. Hier en daar geven de tussen de kavels gelegen sloten samenhang tussen het landschap en het lint.

Beleid

Basiswaarden

- De historische samenhang tussen gebouw en ruimtelijke structuur met de voormalige dijklichamen en dijkgrachten is kenmerkend voor het gebied.

Unieke elementen

- Stolpboerderijen, monumentale bomen, grachten.
- Kerktorens.
- Molens.

Structuurbepalende landschapselementen

- De profielopbouw van de verschillende dorpslinten varieert. Per dorpslint is het behoud van de karakteristiek van het profiel van belang.

Overige ontwikkelingen

- Het behouden van bufferzones tussen de nieuwe ontwikkelingen zoals bedrijvigheid en woningbouw maakt het mogelijk de transparantie en het zicht vanuit de omgeving op de dorpsranden te behouden.
- Bij de uitbreiding van bestaande dorpen in aansluiting op de dorpen vormt dit een tegengestelde uitgangspunt omdat juist de open plekken binnen de dorpslinten en aansluitend op de dorpen van belang zijn bij het behoud van de karakteristiek van de linten.

- Aan de structuur van openheid en zichtlijnen op kerktorens en molens wordt tegen de verdrukking in vastgehouden. Hoewel het landschap in veel gevallen niet geheel open is zijn de bestaande open ruimten van wezenlijk belang bij de ervaring van het landschap en de ervaring van de karakteristieke dorpsranden.
- De inpassing van nieuwe functies aan de randen van de open ruimten geeft voldoende mogelijkheden voor het behoud van deze kwaliteit.
- Bij de planning van de uitbreidingen wordt recht gedaan aan de karakteristiek van de oorspronkelijke dorpsranden en de verweving van de dorpslinten met het landschap.
- De bestaande maximale diepte-breedte structuur van de erven als richtinggevende maat aanhouden voor nieuwe ontwikkelingen. Hiermee ruimte bieden voor het verdiepen van tuinen in de structuur van woonlinten.

3 ERFINRICHTING

Voor de ontwikkeling en het behoud van het landschap wordt ingezet op het op een goede wijze inpassen van nieuwe ontwikkelingen in het landschap. Voor een groot aantal ruimtelijke ingrepen dient daarom een erfinrichtingsplan opgesteld te worden. De volgende aspecten zijn van belang bij het opstellen en schetsen van een erfinrichtingsplan.

Situering erf

1. Over het algemeen zijn boerderijerven in Koggenland gesitueerd aan de weg. Bij uitbreiding van het erf dient aangesloten te worden op de huidige ligging van het erf ten opzichte van de weg, in de lengterichting of in de dwarsrichting. Hierdoor blijft de bestaande openheid van het tussen de linten gelegen landschap behouden en blijven bestaande doorzichten vanuit het lint naar het achterliggende landschap behouden.
2. De boerderijerven zijn in de woon bebouwingslinten en agrarische bebouwingslinten voornamelijk in de dwarsrichting aan de weg gesitueerd. Bij vergroting van het erf wordt aangesloten op de huidige richting en dient rekening gehouden te worden met doorzichten vanuit het lint en afstand tot bestaande watergangen, kades en dijken.
3. De erven los van de oorspronkelijke lintstructuur zijn voornamelijk in de lengterichting aan de weg gesitueerd.
4. Bij hoge uitzondering is een erf op enige afstand tot de weg gesitueerd (eilanderf). Bij de situering van het erf op enige afstand van de lintstructuur dient het erf aan drie zijden ingepast te worden door middel van beplanting of door middel van een grondlichaam met beplanting.



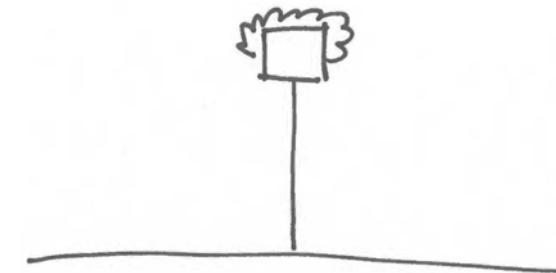
Situering aan de weg



Situering erf dwars aan de weg



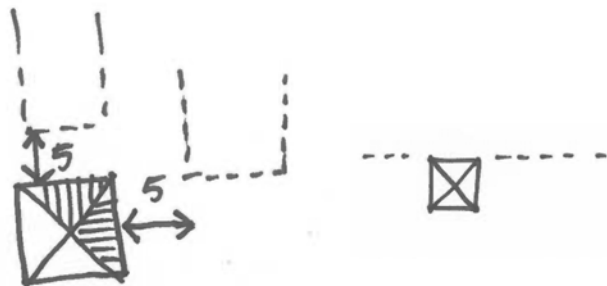
Situering erf in de lengterichting aan de weg



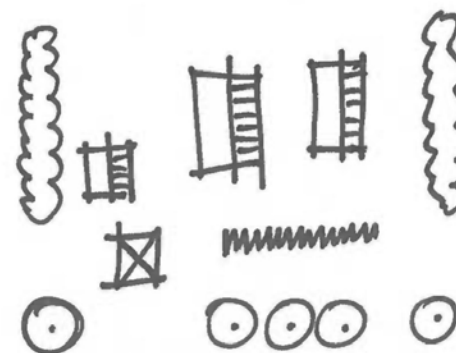
Situering eilanderf

Interne situering

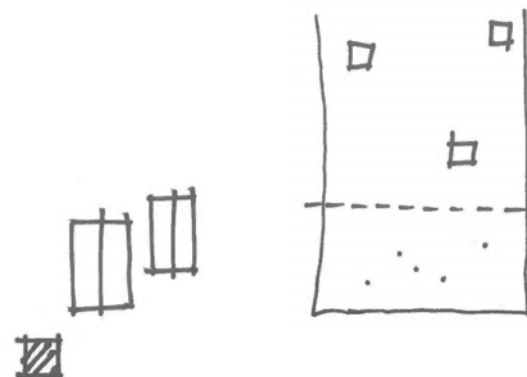
5. Op het terrein is duidelijk sprake van één hoofdgebouw en meerdere bijgebouwen.
6. Door beplantingen worden de verschillende onderdelen op het erf met elkaar verbonden.
7. Overige bedrijfsgebouwen op een erf van een stolp worden zoveel mogelijk achter de achterste gevel van de stolp geplaatst.
8. Ter hoogte van de entree van het gebouw is de ruimte tussen de stolp en overige gebouwen minimaal 5 meter.
9. Kleinschalige elementen zoals volières en buitenopslag horen op het achterste deel van het terrein en zijn ingepast door middel van hagen of opgaande beplanting.
10. Grootchalige bebouwing in de linten wordt naar achteren geplaatst zodat deze niet dominant wordt in de lintstructuur die voornamelijk gekarakteriseerd wordt door kleinschalige lintbebouwing en stolpen.



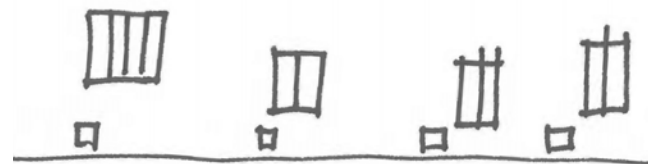
Afstand aanhouden tot stolp



Samenhang op erf door beplanting



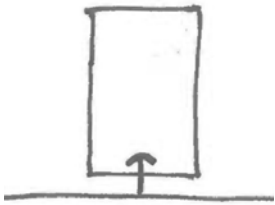
Één hoofdgebouw en bijgebouwen



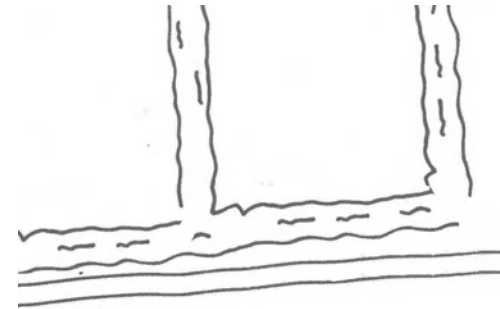
Grootchalige bebouwing terugroepen

Aansluiting van het erf op de omgeving

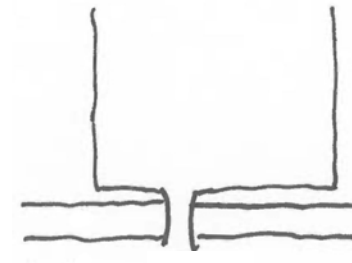
11. De breedte van de scheidende watergang tussen de weg en het erf wordt zo veel mogelijk gerespecteerd.
12. De breedte van een dam of brug over de scheidende sloot bedraagt maximaal 5 meter.
13. Het aantal erftoegangen in de woonlinten wordt per bedrijf zoveel als mogelijk beperkt tot één.



Zoveel mogelijk één toegang tot erf aan de woonlinten



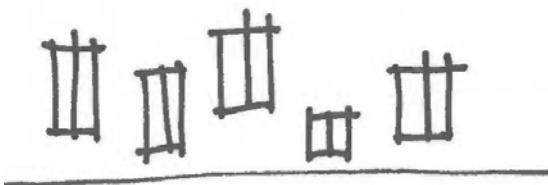
Respecteren scheidende watergang



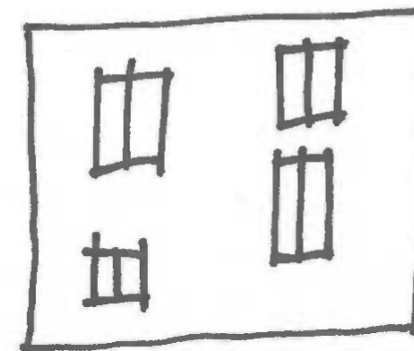
Dam of brug maximaal 5 meter

Bebouwingskarakteristieken

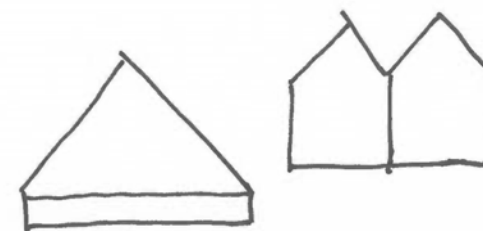
14. De gebouwen staan voornamelijk dwars op de weg.
15. Op het boerenerf is samenhang tussen de richtingen van de gebouwen onderling.
16. Op het boerenerf is samenhang tussen de dakhellingen van de verschillende gebouwen. De gebouwen hebben een kantige vormbehandeling.
17. De maximale nokhoogte van de bestaande stolpen wordt zoveel mogelijk als maximum aangehouden. Waar mogelijk dient ingezet te worden op een nadere geleding van zeer grote stallen, zodat samenhang tussen de oude bebouwingsstructuur en de nieuwe bebouwing ontstaat.



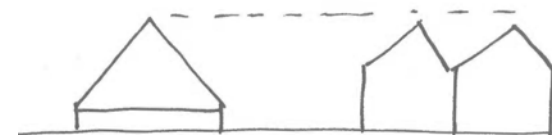
Richting gebouwen dwars op de weg



Samenhang in bebouwingsrichting op erf



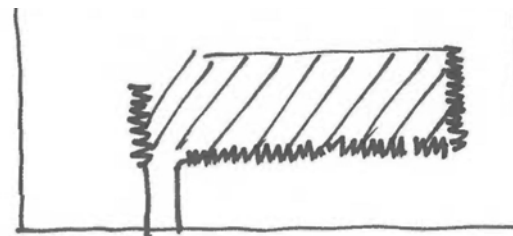
Samenhang in dakhellingen



Nokhoogte afstemmen op hoogte stulp

Landschappelijke aankleding

18. Het voorste deel van het terrein krijgt een representatieve uitstraling door de situering van hagen langs grote oppervlakten verharding.
19. Erven binnen de linten zijn van elkaar gescheiden door middel van sloten. Deze structuur van sloten kan bij compensatie van waterberging versterkt worden door een verbreding van de sloten. Hekwerken passen niet binnen de ruimtelijke structuur in de linten.
20. De linten worden gekenmerkt door natuurlijke oevers. Oeverbeschoeiing, cotoneasters, klimopoevers en anti-worteldoek passen niet in het landschap.
21. De erfbeplanting heeft een sobere uitstraling. De beplantingsoorten zijn inheems. Voor de beplanting kan gekozen worden uit beplantingstypologieën. Voor het voorste deel van het erf met het hoofgebouw en de karakteristieke bebouwing: markering van de hoeken van het erf met solitaire bomen, bomenrijen langs de randen, hagen en boomgaarden. Ter hoogte van de hoge bebouwing (>5 meter) dient het terrein aan de zijkanten ingepast te worden met singelbeplanting. Lagere bouwwerken, zoals sleufsilos kunnen ingepast worden door middel van grondwallen. Daarnaast kan bij inpassing gekozen worden voor een open structuur van natuur, waarbij rietvelden zorgen voor een landschappelijke overgang.



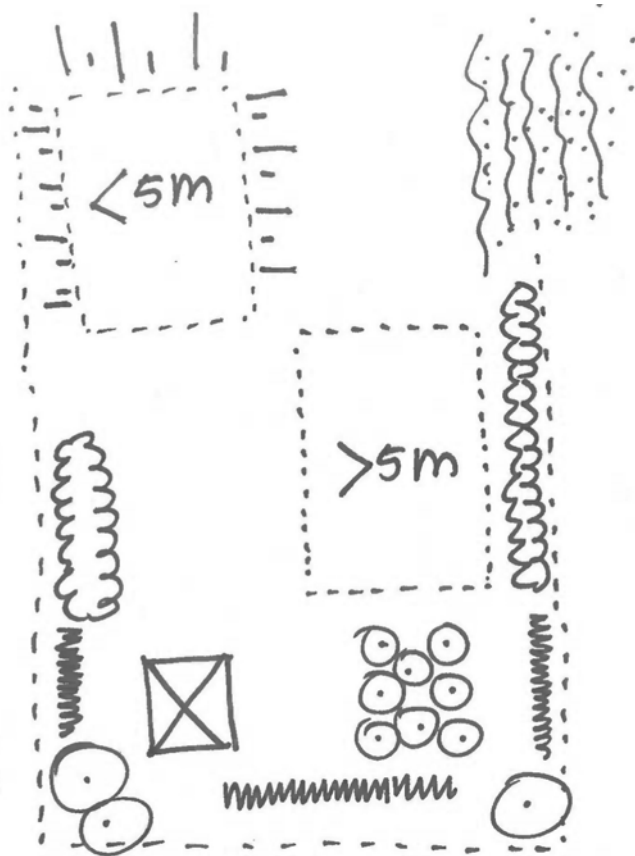
Grote oppervlakten inpassen met hagen



Watercompensatie realiseren aan slootkant



Natuurlijke oevers



Beplantingsprincipes

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente Koggenland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1598.BPLGKoggenland-va01 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 afhankelijke woonruimte:

een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met het woonhuis en waarin uit een oogpunt van mantelzorg een gedeelte van de huishouding is gehuisvest;

1.6 ander bouwwerk:

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

1.7 agrarisch bedrijf:

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

1.8 agrarisch handelsbedrijf:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bewerken en verhandelen van landbouwproducten;

1.9 agrarisch hulpbedrijf:

een bedrijf waarbinnen arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven, zoals een loonbedrijf of een hoefsmid, alsmede cultuurtechnische en grondverzetwerkzaamheden, waaronder werken en maatregelen ter verbetering van de condities van grond-, weg- en watersystemen, inclusief de waterbeheersing;

1.10 archeologisch waardevol terrein:

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

1.11 bassin:

een mest- of waterbak voor de opslag van mest of water ten behoeve van agrarische activiteiten;

1.12 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.13 bed and breakfast:

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als ondergeschikte, toeristische activiteit. Onder een bed and breakfast wordt niet verstaan een overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.14 bedrijfsgebouw:

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

1.15 bedrijfsmatige activiteiten in woonhuizen:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende aan- en bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.16 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf of een aan-huis-verbonden beroep, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.17 bedrijfswoning:

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 noodzakelijk is;

1.18 beroepsuitoefening aan huis:

het uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig en/of technisch dienstverlenend gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel en prostitutie, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt;

1.19 bestaand:

ten aanzien van de aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of overkapping;

1.23 boog- en gaaskassen:

al dan niet verplaatsbare constructies overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas, ten behoeve van de teelt van tuinbouwgewassen, fruit of siergewassen;

1.24 boogstal:

een stal die bestaat uit een kolomloze boogvormige overspanning;

1.25 boomteelt:

het telen van bomen, struiken, (tuin)planten en aanverwante gewassen, waarbij al dan niet gebruik wordt gemaakt van containerteelt en glasopstanden;

1.26 bosbouw:

het geheel van bedrijfsmatig handelen en van activiteiten gericht op de instandhouding en ontwikkeling van bestaande respectievelijk nieuwe bossen ten behoeve van (de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie;

1.27 bouwen:

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

1.28 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.29 bouwperceel:

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

1.30 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.31 bouwvlak:

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

1.32 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.33 café en/of bar:

een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van dranken, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, waarbij de bedrijvigheid zich voornamelijk binnen de lokaliteit voltrekt;

1.34 chalet:

een demontabel recreatieverblijf, bestaande uit hout of kunststof en zonder vaste verankering in de grond, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor bewoning en/of recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.35 cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die hobbymatig in gebruik zijn en niet worden gebruikt ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering;

1.36 cultuurlandschappelijk waardevol terrein:

een terrein met een toegekende waarde, ontstaan door het gebruik van dat terrein in de loop van de geschiedenis door de mens;

1.37 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 dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.38 erotisch getinte vermaaksfunctie:

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

1.39 evenement:

elk voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak, enkel- of meerdaags, als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Koggenland;

1.40 extensief dagrecreatief medegebruik:

een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, een vissteiger, een picknickplaats, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

1.41 fruitteelt:

de teelt of het kweken van fruit aan houtige gewassen;

1.42 gebouw:

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

1.43 gebruikgerichte paardenhouderij:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het africhten, het opleiden en het trainen, alsmede het opvangen en stallen van paarden en/of pony's in de vorm van een paardenpension, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.44 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een spoorweg en/of een industrieterrein;

1.45 geluidsgevoelige objecten:

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

1.46 geluidsgevoelige functies:

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.47 geluidszoneringsplichtige inrichting:

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

1.48 glastuinbouwbedrijf:

een volwaardig agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het telen van gewassen, waarbij de productie in kassen, schuurkassen, kasschuren, bollentrekkassen en/of warenhuizen plaatsvindt;

1.49 groepsaccommodatie:

een groepsverblijf met meer dan tien slaappleatsen, niet zijnde mobiele kampeeronderkomens of stacaravans, in hoofdzaak bestemd voor en gebezigd door groepen als kort verblijf met een seizoensgebonden karakter;

1.50 hogere grenswaarde:

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

1.51 hoofdgebouw:

één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.52 hooiberghut:

een trekkershut in de vorm van een hooiberg, eventueel met eenvoudige voorzieningen zoals een douche en toilet;

1.53 horecabedrijf en/of -instelling:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.54 hotel of pension:

een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies;

1.55 houtteelt:

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de meldings- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet, zoals die gold op het moment van onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan;

1.56 intensief kwekerijbedrijf:

een agrarisch bedrijf in de vorm van het telen of kweken van dieren en gewassen, waaronder een paddenstoelenkwekerij, een wormen- en/of madenkwekerij, een viskwekerij, een witlofkwekerij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen met (nagenoeg) geen gebruik van daglicht;

1.57 intensief veehouderijbedrijf:

niet-grondgebonden agrarisch bedrijf dat zelfstandig of als neventak (nagenoeg) geheel in gebouwen varkens, pluimvee, konijnen, vleeskalveren, pelsdieren en/of overig kleinvee houden. Het biologisch houden van dieren conform de Landbouwkwaliteitswet, het kweken van vis, en het houden van melkvee, en overig rundvee, geiten, schapen of paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij;

1.58 inwoning:

het wonen, niet zijnde logeren, bij anderen;

1.59 kamerverhuur:

een woonfunctie voor het bedrijfsmatig verschaffen van woonverblijf aan meer dan een huishouden dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen groep personen, en aan meer dan vier personen;

1.60 kampeermiddel:

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

1.61 kampeerterrein:

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.62 kantine:

een ruimte waarin de bedrijfsuitoefening is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van maaltijden, eenvoudige etenswaren en dranken;

1.63 kas:

een gebouw, waaronder begrepen permanente boog-, rol- en gaaskassen dan wel naar de aard daarmee vergelijkbaar bouwwerken, niet zijnde tunnelkassen of naar de aard daarmee vergelijkbaar bouwwerken, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van groenten, vruchten, bloemen of planten;

1.64 kleinschalige duurzame energiewinning:

winning van energie uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en waarvan de bronnen in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar zijn, zoals zon, wind, water, biomassa, aard- en omgevingswarmte;

1.65 kwetsbaar object:

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

1.66 landschappelijke waarden:

waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied;

1.67 ligplaats:

de ruimte die door een woonboot, al dan niet met tussentijdse onderbrekingen, wordt ingenomen;

1.68 logiesgebouw:

een logiesgebouw is een bedrijfsgebouw of een gedeelte van een bedrijfsgebouw, in welk gebouw of welk gedeelte twee of meer logiesverblijven zijn gelegen die zijn te bereiken door een of meer gemeenschappelijke verkeersruimten ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke medewerkers;

1.69 logiesverstrekking bedrijf:

een bedrijf waar, tegen vergoeding, logies wordt verstrekt, waarbij de logieseenheden enkel zijn ingericht voor nachtverblijf en waarbij naast het verstrekken van logies mogelijk accommodaties worden aangeboden voor dagverblijf en maaltijdbereiding;

1.70 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, medische, sociaal-medische, culturele, religieuze, kunstzinnige en levenbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening;

1.71 manege-activiteiten:

bedrijfsactiviteiten met een publieksgericht karakter, die zijn gericht op het bieden van gelegenheid tot het berijden en verzorgen van paarden en pony's (waaronder het lesgeven, de verhuur of het organiseren van wedstrijden en/of andere hippische evenementen);

1.72 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband in de vorm van inwoning en/of afhankelijke woonruimte. Als afhankelijke woonruimte wordt aangemerkt een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest;

1.73 mest- en/of organische (bij)productvergisting:

het onder gecontroleerde omstandigheden (volledig afgesloten van lucht) afbreken van organische verbindingen door bacteriën, waarbij methaangas vrijkomt;

1.74 moestuin:

een stuk grond zonder bebouwing, waarop, voor eigen gebruik, planten worden verbouwd, welke gegeten kunnen worden;

1.75 molenbiotoop:

een aangewezen gebied waarbinnen het zicht op de molen en de vrije windtoetreding beschermd worden;

1.76 motel:

een bedrijf dat overwegend is gericht op het gelegenheid bieden van overnachtingen eventueel gecombineerd met vergaderingen, cursussen, conferenties en soortgelijke bijeenkomsten en al dan niet tevens is gericht op het voor gebruik ter plaatse verstrekken van in dezelfde onderneming bereide maaltijden, alsmede alcoholhoudende en alcoholvrije dranken;

1.77 natuurlijke waarden:

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

1.78 normaal agrarisch gebruik:

het gebruik dat, gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goede grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en een goed grondgebonden agrarisch gebruik van de gronden;

1.79 normaal natuurbeheer:

het onderhoud en beheer, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goede instandhouding van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de natuurgebieden;

1.80 normaal onderhoud:

het onderhoud dat, gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.81 ondergeschikte tweede tak:

een ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsomvang van een agrarisch bedrijf;

1.82 ondersteunend glas:

kassen waarbij het agrarisch product in ondergeschikte mate een bijdrage levert aan de teelt(en) van het betreffende vollegrondstuinbouwbedrijf en/of bollenteeltbedrijf en waarbij de glasopstanden beperkt deel uitmaken van de bedrijfsvoering van het betreffende vollegrondstuinbouwbedrijf;

1.83 opgaande meerjarige teelt:

de meerjarige teelt van opgaande sierbeplanting als heesters en struiken, het kweken van fruit aan houtige gewassen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen vormen van opgaande teelt van meerjarige gewassen;

1.84 overkapping:

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

1.85 peil:

a. indien op het land wordt gebouwd:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. voor gebouwen, gesitueerd op een dijk of talud, indien de voorgevel van een gebouw wordt gesitueerd binnen een afstand van 5,00 meter uit de grens van een bestemming 'Verkeer', de kruin van de dijk;
4. voor gebouwen gesitueerd langs een dijk of talud, indien de voorgevel van een gebouw gelegen is binnen een afstand van 5,00 meter uit de grens van de bestemming 'Verkeer', de bovenkant van de weg;

b. indien op of in het water wordt gebouwd:

1. de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.86 perceelsgrens:

de grens van een perceel;

1.87 permanente bewoning:

bewoning als hoofdverblijf waarbij het hoofdverblijf fungeert als het centrum van het sociaal en maatschappelijk functioneren van de bewoner;

1.88 plattelandswoning:

een woonhuis in de vorm van een voormalige agrarische bedrijfswoning, die bewoond mag worden door een persoon of diens huishouden die geen functionele binding heeft met het nabijgelegen agrarisch bedrijf, waartoe het woonhuis in het verleden als bedrijfswoning heeft behoord;

1.89 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.90 productiegerichte paardenhouderij:

een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, waarbij al dan niet in ondergeschikte mate het africhten en de handel van paarden plaatsvindt;

1.91 prostitutie:

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

1.92 recreatieappartement:

het geheel van bijbehorende vertrekken als afzonderlijk gemeubileerde woongelegenheden, bedoeld voor verblijfsrecreatie, in een groter gebouw;

1.93 recreatief verblijf:

het verblijf dat plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.94 recreatieverblijf:

een verblijf bedoeld en ingericht ten behoeve van het recreatief verblijf, zoals een stacaravan, een chalet, een recreatiewoning, en naar de aard daarmee gelijk te stellen recreatieverblijven;

1.95 recreatiewoning:

een recreatieverblijf opgetrokken uit steen, hout of enig ander materiaal en vast verankerd met de grond, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief verblijf;

1.96 relatie:

een figuur dat twee afzonderlijk weergegeven bestemmingsvlakken met elkaar verbindt, zodanig dat voor toepassing van de regels sprake is van één bestemmingsvlak;

1.97 restaurant en/of café-/restaurant:

een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden;

1.98 risicogevoelig bouwwerk cq. risicogevoelig object

bouwwerken en andere objecten, waaronder terreinen, die bestemd zijn voor het regelmatig verblijf van mensen, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag;

1.99 risicovolle inrichting:

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

1.100 schuurkas, kasschuur, bollentrekkas:

gebouwen met stenen, houten, kunststof of metalen wanden en een dak van lichtdoorlatend materiaal;

1.101 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 wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.102 sierteelt:

de teelt van opgaande sierbeplanting als heesters en struiken;

1.103 stacaravan:

een zelfstandig verrijdbaar recreatieverblijf, bestaande uit een lichte constructie en uit lichte materialen met wielas, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, die gedurende meerdere jaren op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en als kampeermiddel valt aan te merken;

1.104 stolp:

een voor Noord-Holland karakteristieke boerderij gekenmerkt door een vierkante constructie van gebinten, waarop een piramidevormig dak rust, al dan niet met een voorhuis;

1.105 teeltondersteunend glas:

kassen deel uitmakend van een vollegrondstuinbouwbedrijf of bollenteeltbedrijf, waarvan de productieomvang in ondergeschikte mate (minder dan de helft) onderdeel uitmaakt van de totale productieomvang van het bedrijf;

1.106 theeschenkerij:

een ondergeschikte horecavoorziening die uitsluitend tot hoofddoel heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken en versnaperingen;

1.107 tijdelijke boog- en gaaskassen:

tijdelijk (gedurende (een gedeelte van) het teeltseizoen) aanwezige boog- en gaaskassen of daarmee gelijk te stellen constructies, ten behoeve van vollegronds tuinbouwbedrijven, bollenteeltbedrijven of fruitteeltbedrijven, die eenvoudig zijn te (de-)monteren en niet zijn geplaatst op een niet-verplaatsbare fundering (geen plaatsgebonden karakter);

1.108 tijdelijke werknemers:

werknemers die tijdelijk arbeid verrichten en het hoofdverblijf elders hebben;

1.109 trekkershut:

een gebouw met een eenvoudige constructie (zonder sanitaire voorzieningen) en beperkte omvang ten behoeve van een kortstondig recreatief nachtverblijf voor passanten;

1.110 torensilo:

een gebouw ten behoeve van opslagdoeleinden;

1.111 tuinbouw:

het al dan niet bedrijfsmatig telen van groenten, tuinvruchten en tuinbouwzaden;

1.112 tunnelkas:

elke constructie van hout, metaal of ander materiaal, welke met plastic of in gebruik daarmee overeenstemmend materiaal is afgedekt en dient als teeltondersteuning voor bedekte teelten;

1.113 verkoopvloeroppervlakte

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) ruimte ten behoeve van de detailhandel of horeca;

1.114 vollegronds tuinbouwbedrijf:

een grondgebonden agrarisch bedrijf dat overwegend of uitsluitend is gericht op het telen van tuinbouwgewassen in de volle grond;

1.115 volwaardig agrarisch bedrijf:

een bedrijf, zoals omschreven in Bijlage 1 bij deze regels;

1.116 voorkeurgrenswaarde:

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

1.117 vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op de vervaardiging of assemblage of de handel in vuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.118 warenhuis:

grote broeikas;

1.119 wonen:

ergens een huis, appartement of etage hebben en daar permanent wonen;

1.120 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen groep personen;

1.121 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.122 zorgfunctie:

een zorgfunctie als neventak bij een agrarisch bedrijf waarbij een directe relatie bestaat tussen de sociaal-medische opvang van personen en de agrarische bedrijfsactiviteiten, in die zin dat de personen behulpzaam zijn bij de agrarische bedrijfsactiviteiten;

1.123 zorgwoning:

een gebouw uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van personen met een zorgbehoefte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de afstand tot de (bouw)perceelgrens:

tussen de grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;

2.7 de bouwhoogte van een windturbine:

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

2.8 de doorvaarthoogte:

tussen het bouwwerk en het hoogste toegestane waterpeil, waar deze afstand het kleinst is;

2.9 de doorvaartbreedte:

tussen het bouwwerk en enig ander onderdeel daarvan, dan wel het talud of enig ander werk, en tussen het maximaal respectievelijk minimaal toegestane waterpeil, waar deze afstand het kleinst is.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.2 Agrarisch in de toelichting.

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik;
 - b. de uitoefening van het volwaardig agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensief kwekerijbedrijf, een intensief veehouderijbedrijf of een glastuinbouwbedrijf;
 - c. de uitoefening van het volwaardig agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensief kwekerijbedrijf, een intensief veehouderijbedrijf of een glastuinbouwbedrijf, in combinatie met:
 1. een agrarisch hulpbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulpbedrijf";
 2. een zorgfunctie en een zorgwoning, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - zorg 1";
 3. een zorgfunctie, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - zorg 2";
 4. bed & breakfast, ter plaatse van de aanduiding "bed & breakfast";
 5. een kampeerterrein, ter plaatse van de aanduiding "kampeerterrein";
 - d. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
 - e. het huisvesten van personeel in logiesgebouwen;
 - f. cultuurgrond;
 - g. fruitteelt, ter plaatse van de aanduiding "fruitteelt";
 - h. een baggerspeciedepot, ter plaatse van de aanduiding "baggerspeciedepot";
 - i. een ijsbaan, ter plaatse van de aanduiding "ijsbaan", in combinatie met een gebouw ten behoeve van een kantine, ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
 - j. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de oude droogmakerijen;
 - k. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van stolpen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stulp";
 - l. droge waterberging, met afwateringssysteem, tijdelijk te gebruiken bij calamiteiten en blijvend geschikt voor agrarisch gebruik, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van water - waterberging droog";
 - m. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van ecologische verbindingszones, ter plaatse van de aanduiding "ecologische verbindingszone";
 - n. een boomgaard, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - boomgaard";
- met daaraan ondergeschikt:
- o. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap;
 - p. nutsvoorzieningen;
 - q. extensief dagrecreatief medegebruik;

- r. kleinschalige duurzame energiewinning;
- s. ontsluitingswegen en agrarische kavelpaden;
- t. fiets- en wandelpaden;
- u. sloten, vaarten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- v. evenementen met een aaneengesloten periode van ten hoogste 5 dagen;
- w. kinderopvang, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang";

met de daarbijbehorende:

- x. bedrijfsgebouwen, waaronder logiesgebouwen, en overkappingen;
 - y. kassen;
 - z. torensilo's;
 - aa. veldschuren, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veldschuur";
 - bb. bestaande loodsen buiten bouwvlakken, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - loods";
 - cc. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten met de daarbij behorende tuinen en erven, waarbij ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" bedrijfswoningen die gebouwd zijn in de vorm van een stolp;
 - dd. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten met de daarbij behorende tuinen en erven in de vorm van een voormalige agrarische bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning";
 - ee. andere bouwwerken;
- waarbij, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

3.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de bestemming zijn toegevoegd.

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. er zullen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde volwaardige agrarische bedrijven worden gebouwd, alsmede de overige gebouwen genoemd in lid 3.1;
- b. de gebouwen en overkappingen zullen uitsluitend worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak", met uitzondering van melkstallen of schuilgelegenheden, waarbij ten hoogste één agrarisch hulpgebouw of één schuilgelegenheid per agrarisch bedrijf gebouwd zal worden;
- c. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde volwaardig agrarisch bedrijf worden gebouwd;

- d. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een agrarisch hulpbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulpbedrijf", zal ten hoogste 4.000 m² bedragen;
- e. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bouwvlak bedragen, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning" of "bedrijfswoning uitgesloten", in welk geval respectievelijk een tweede bedrijfswoning of geen bedrijfswoning is toegestaan;
- f. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen, tenzij de bestaande afstand tot de weg zodanig groot is dat vanwege de landschappelijke waarden en een goede ruimtelijk inpassing in het straatbeeld het gewenst is de bedrijfswoning dichterbij de weg te bouwen, mits de geluidssituatie en de milieusituatie dit toelaten;
- g. de afstand van bedrijfsgebouwen, logiesgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse bouwvlakgrenzen zal ten minste 5,00 m bedragen;
- h. bedrijfsgebouwen, logiesgebouwen en overkappingen zullen achter de achtergevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- i. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- j. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	per gebouw	gezamenlijk	max.	min.	max.	max.
Bedrijfsgebouw of overkapping	-	-	7,00	15	60	12,00
Ondersteunend glas	-	2.000 m ²	-	-	-	10,00
Torensilo	85 m ²	-	-	-	-	20,00
Logiesgebouw ten behoeve van huisvesting van (tijdelijke) werknemers	-	500 m ²	7,00	15	60	12,00
Agrarisch hulpgebouw of schuilgelegenheid	50 m ²	-	-	15	60	3,00
Bedrijfswoning*	250 m ² *	-	6,00*	45*	60*	10,00*
Woonhuis*	250 m ² *	-	6,00*	45*	60*	10,00*
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning of een woonhuis	-	80 m ²	3,00#	-	60	6,50
Veldschuur	bestaand	-	3,00	-	60°	-
Bestaande loodsen buiten bouwvlakken	bestaand	-	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand
Tijdelijke boog- en gaaskassen, foliekappen, tunnelkassen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken ten behoeve van de teeltondersteuning op het land+	-	-	-	-	-	3,00
Gebouw ten behoeve een kantine ter plaatse van de gecombineerde aanduidingen "ijsbaan" en "bouwvlak"	48 m ² met veranda	-	3,00	-	-	-

- * Tenzij ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - stomp", in welk geval de volgende bouwregels gelden:
- een stomp zal uitsluitend worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stomp";
 - de oppervlakte, de goothoogte en de dakhelling van een stomp zal ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, de goothoogte en de dakhelling bedragen.
- + evens buiten de bouwpercelen toegestaan, tenzij ter plaatse van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Landschap verkaveling', 'Waarde - Aardkundig' en polder Berkmeer, zoals weergegeven in figuur 4 van het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied, in welk geval de plaatsing van de bouwwerken niet is toegestaan.
- # Geldt alleen voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning zal bedragen, vermeerderd met 0,25 m.

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. mest-, voeder- en sleufsilos, (kuil-)platen en mestbassins zullen uitsluitend achter de achtergevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";

- b. er zullen geen andere bouwwerken ten behoeve van paardrijbakken worden gebouwd;
- c. andere bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame windenergiewinning zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame windenergiewinning zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij het ander bouwwerk wordt geplaatst op een dak in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
- e. de bouwhoogte van een mestsilo of een mestbassin zal ten hoogste 5,00 m, exclusief afdekking, bedragen;
- f. de doorsnede van mestsilo's zal ten hoogste 25,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van toegangspoorten ten hoogste 3,00 m zal bedragen en de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen de bouwvlakken vanaf 1,00 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- h. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van voedersilo's zal ten hoogste 15,00 m bedragen;
- j. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal binnen het bouwvlak ten hoogste 10,00 m bedragen;
- k. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal buiten het bouwvlak ten hoogste 1,50 m bedragen;
- l. de plaatsing van tijdelijke boog- en gaaskassen is toegestaan, met uitzondering van de gronden voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Landschap verkaveling', 'Waarde - Aardkundig' en ter plaatse van polder Berkmeer, zoals weergegeven in figuur 4 van het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Ondergeschikte tweede tak of deeltijdfunctie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a in die zin dat bedrijfsgebouwen en overkappingen worden gebouwd ten behoeve van een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie, mits:

- tevens de in lid 3.5.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

3.3.2 Afstand tot de zijdelingse bouwvlakgrens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder g in die zin dat de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse bouwvlakgrenzen wordt verkleind, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.3 Bouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder h in die zin dat bedrijfsgebouwen, logiesgebouwen en overkappingen anders dan achter de achtergevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, indien:

- door de ligging van de bestaande bedrijfswoning de agrarische bedrijfsvoering door handhaving van de situeringseis in onevenredige mate wordt aangetast;
- door de vorm van het bouwvlak voor wat betreft de tweede bedrijfswoning uit een oogpunt van privacy of bedrijfsvoering handhaving van de situeringseis redelijkerwijs niet kan worden gevegd,

mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.4 Afstand tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder i in die zin dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan wordt verkleind, indien de bouwmogelijkheden op het perceel bij handhaving van de afstand van 3,00 m in onevenredige mate worden aangetast, mits:

- a. het vrijliggende karakter van de zijgevel van de bedrijfswoning niet in onevenredige mate wordt of kan worden aangetast;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.5 Goot- en/of bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder j in die zin dat de goothoogte en/of de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 8,00 m en/of 15,00 m, mits:

- a. deze omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend als gevolg van milieumaatregelen en/of ten behoeve van het verbeteren van het dierenwelzijn;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.6 Afwijken maatvoeringen stolpen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder j in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling van een stolp, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stolp.

3.3.7 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder b in die zin dat paardrijbakken worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 3.5.4 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;

- b. het opslaan van mest en/of overige landbouwproducten buiten het bouwvlak, met uitzondering van tijdelijke opslag (oogstperiode) van akkerbouwproducten;
- c. het gebruik van de gronden ten behoeve van de permanente teelt van bloembollen;
- d. het gebruik van de gronden ten behoeve van de wisselteelt van bloembollen, ter plaatse van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Aardkundig' en 'Waarde - Landschap verkaveling';
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden en horecadoeleinden, anders dan ter plaatse van de aanduiding "bed & breakfast", "kampeerterrein" en waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel tot een oppervlakte van 100 m² en anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- g. het splitsen van een bedrijfswoning zódanig dat er meer dan één woning ontstaat of er meer dan één huishouden in de bedrijfswoning woonachtig is;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken, tenzij:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten minder bedraagt dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken binnen een bouwvlak, met een maximum oppervlakte van 100 m²;
 2. de woonfunctie behouden blijft;
 3. degene die de activiteiten uitvoert, bewoner van de bedrijfswoning is;
 4. er geen detailhandel plaatsvindt;
 5. de activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
- i. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- j. het gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning anders dan de logiesgebouwen voor de huisvesting van (tijdelijke) werknemers die werkzaam zijn op het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf of een zorgwoning ten behoeve van de op het ter plaatse gevestigde bedrijf aanwezige zorgbehoevende personen;
- k. het gebruik van logiesgebouwen voor bewoning gedurende meer dan 10 maanden per jaar, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - specifieke regeling";
- l. het gebruik van gronden ten behoeve van sierteelt, fruitteelt (tenzij ter plaatse van de aanduiding "fruitteelt" en "specifieke vorm van agrarisch - boomgaard"), boomteelt, houtteelt of overige opgaande meerjarige teeltvormen;
- m. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- n. het gebruik van gronden ten behoeve van werken en werkzaamheden die de waterbergende functie onomkeerbaar aantasten, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van water - waterberging droog";

- o. het gebruik van een bedrijfswoning anders dan ten behoeve van (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- p. het gebruik van gronden, gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de stikstofdepositie vanaf het betreffende agrarische bedrijf of de betreffende gronden, op het (de) maatgevende gevoelige Natura 2000-gebied(en), tenzij een Natuurbeschermingswetvergunning is afgegeven dan wel is aangetoond dat een Natuurbeschermingswetvergunning niet is vereist.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Ondergeschikte tweede tak of deeltijdfunctie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 onder a in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie in de vorm van de in bijlage 4 opgenomen bedrijvigheid dan wel met een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, mits:

- a. de gronden ter plaatse zijn voorzien van een bouwvlak;
- b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. niet meer dan 25% van de bedrijfsgebouwen ten tijde van de verleende omgevingsvergunning wordt gebruikt ten behoeve van de ondergeschikte tweede tak of de deeltijdfunctie;
- d. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van de bedrijfswoning niet minder mag bedragen dan 75 m²;
- e. er sprake is van een ligging aan een weg die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
- f. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- g. alle activiteiten ten behoeve van de uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid, waaronder opslag, binnen de bebouwing wordt ondergebracht. Bij boerengolf en kleinschalig kamperen mogen eveneens de bijbehorende gronden worden gebruikt;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5.2 Tweede huishouden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 onder g en toestaan dat een bedrijfswoning al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten wordt gebruikt voor meer dan één huishouden, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede (huishouden van een) persoon;
- b. de huisvesting van een tweede (huishouden van een) persoon noodzakelijk is voor het constante toezicht op het agrarisch bedrijf dan wel de huisvesting noodzakelijk is in verband met de continuïteit en duurzaamheid van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf;

- c. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er niet meer dan twee bedrijfswoningen worden gevestigd;
- d. er sprake blijft van één hoofdentree, één huisnummer en één meterkast, zodat de beide woonruimtes op de begane grond intern met elkaar verbonden zijn;
- e. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5.3 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 onder g en/of i in die zin dat binnen bedrijfswoningen en/of bijbehorende bouwwerken mogelijkheden voor mantelzorg, in de vorm van inwoning of een afhankelijke woonruimte, wordt toegestaan, mits:

- a. mantelzorg uitsluitend plaatsvindt vanuit een onzelfstandige woonruimte;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte ten behoeve van de mantelzorg per bouwvlak niet meer bedraagt dan 70 m²;
- d. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- e. er wordt voldaan aan de bouwtechnische eisen die gelden voor woningen;
- f. er een indicatie is afgegeven door of vanwege de gemeente Koggenland;
- g. binnen drie maanden na beëindiging van de mantelzorg de inrichting van de onzelfstandige woonruimte ongeschikt is gemaakt voor bewoning.

3.5.4 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 onder m in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak uitsluitend voor het hobbymatig gebruik (inclusief uitrijbak), mits:

- a. de paardrijbak bij een agrarisch bedrijf binnen of direct aansluitend op het bouwvlak ten behoeve van het eigen gebruik wordt aangelegd;
- b. de paardrijbak anders dan bij een agrarisch bedrijf, bij een bedrijfswoning of een woonhuis voor het eigen gebruik wordt aangelegd direct aansluitend op het daarbijbehorende bestemmingsvlak;
- c. de paardrijbak achter (het verlengde van) de achtergevel en direct aansluitend op het perceelsgedeelte achter de bedrijfswoning of het woonhuis wordt aangelegd;
- d. de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.000 m² bedraagt;
- e. verlichting is toegestaan onder de voorwaarden dat de verlichting objectgericht is, niet buiten de perceelsgrenzen schijnt en niet brandt tussen 21.00 uur en zonsopgang;
- f. er vanwege de paardrijbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand van dichtstbijgelegen punt van de paardrijbak 50 m tot de woning).

3.5.5 *Bewoning tweede bedrijfswoning door tijdelijke werknemers*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 onder o in die zin dat een tweede bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning", wordt gebruikt voor de huisvesting van tijdelijke werknemers, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke werknemers, die op het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf werkzaam zijn;
- b. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot;
- c. er sprake blijft van één hoofdentree, één huisnummer en één meterkast;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5.6 *Moestuinen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 onder a in die zin dat de gronden worden gebruikt voor een moestuin, mits:

- a. het gronden betreft die grenzen aan de bestemming 'Wonen', 'Wonen - Stolp', 'Verkeer' en/of 'Water';
- b. de structuur van het landschap wordt behouden, zoals beschreven in hoofdstuk 2 van het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, waaronder zichtlijnen en openheid, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

3.6.1 *Vergunningplichtige werken en werkzaamheden*

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

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

- g. het (gedeeltelijk) verwijderen van een stolp voorzover de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp";
- h. het (gedeeltelijk) verwijderen van karakteristieke gebouwen, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek".

3.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 3.6.1. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of het normaal agrarisch gebruik betreffen;
- b. reeds rechtmatig in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.6.3 Toetsingscriteria 3.6.1. a t/m f

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

De omgevingsvergunning onder a en f kan voorts slechts worden verleend indien de structuur van het landschap wordt behouden, zoals beschreven in hoofdstuk 2 van het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied.

3.6.4 Toetsingscriteria 3.6.1. g en h

De omgevingsvergunning kan worden verleend, mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. het delen van een stolp of een pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door verwijderen daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Vergroten bouwvlak

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan een bouwvlak grenzende gronden worden voorzien van de aanduiding "bouwvlak", mits:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot tot ten hoogste 2,0 hectare, tenzij ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap verkaveling' of 'Waarde - Aardkundig', in welk geval de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 1,5 hectare mag bedragen;
- b. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied, wat aangetoond moet worden met een erfinrichtingsplan;
- c. er zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering / verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de noodzakelijkheid uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond;
- d. er binnen het bestaande bouwvlak geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;
- e. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;

- f. er voldoende afstand wordt aangehouden tot andere ruimtelijke elementen;
- g. de infrastructurele ontsluiting toereikend is voor de bedrijfsontwikkeling;
- h. er sprake is van een evenwichtige ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
- i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- j. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

3.7.2 *Wijziging situering bouwvlak*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding "bouwvlak", bij gelijkblijvende oppervlakte, qua situering wordt gewijzigd, mits:

- a. er een bedrijfstechnische noodzaak is om ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen of het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten, de situering van het bouwvlak te wijzigen;
- b. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied, wat aangetoond moet worden met een erfinrichtingsplan;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.3 *Nieuw baggerspeciedepot*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding "baggerspeciedepot" wordt aangebracht, mits:

- a. ter plaatse de gronden ten behoeve van een nieuw baggerspeciedepot worden ingericht;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.4 *Waterberging*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding "waterberging" wordt aangebracht, mits:

- a. ter plaatse de gronden ten behoeve van de waterberging worden ingericht;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.5 *Nieuwe fruitteelt*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding "fruitteelt" qua situering wordt gewijzigd en/of dat nieuwe gronden worden voorzien van de aanduiding "fruitteelt", mits:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast in het overgangsgebied zoals aangegeven in figuur 1 van het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied;

- b. zoveel mogelijk aansluiting wordt gevonden bij bestaande opgaande elementen, zoals bosgebieden, dorpskernen, bebouwingslinten, bestaande gronden met fruitteelt en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebieden;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.7.6 *Vergroten intensieve veehouderijbedrijven*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch - Intensief veehouderijbedrijf' ten behoeve van het vergroten van een bestemmingsvlak met de bestemming 'Agrarisch - Intensief veehouderijbedrijf, mits:

- a. de oppervlakte van het bestemmingsvlak wordt vergroot tot 2,0 hectare;
- b. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied, wat aangetoond moet worden met een erfinrichtingsplan;
- c. er sprake is van een duurzame ontwikkeling van het bedrijf en de noodzakelijkheid uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond;
- d. er binnen het bestaande bestemmingsvlak geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;
- e. met de vormgeving en inrichting van het bestemmingsvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- f. er voldoende afstand wordt aangehouden tot andere ruimtelijke elementen;
- g. de infrastructuurle ontsluiting toereikend is voor de bedrijfsontwikkeling;
- h. er sprake is van een evenwichtige ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
- i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- j. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

3.7.7 *Wijziging naar natuur*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Natuur - 2', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 23 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast ten behoeve van natuurontwikkeling;
- c. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast dan nadat de betreffende gronden voor de daadwerkelijke natuurontwikkeling in eigendom zijn verworven;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.8 *Compensatieregeling*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', voorzover het gronden betreft gelegen binnen een bouwvlak, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van een woonhuis ter compensatie van het verwijderen van bebouwing, mits

- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast:
 1. voor de bouw van één nieuw woonhuis naast een bestaande bedrijfswoning. Bouwen in de tweede lijn achter de bestaande lintstructuur is niet toegestaan;
 2. indien alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt verwijderd met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m²;
 3. indien alle bijbehorende (bedrijfsmatig te gebruiken) verharding wordt verwijderd;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. het bouwvlak ter plaatse wordt verwijderd, waarbij onbebouwde als agrarische grond in gebruik zijnde delen van het bouwvlak bestemd blijven voor 'Agrarisch', zodat het bestemmingsvlak voor wonen kleiner kan zijn dan het bouwvlak;
- d. de breedte van de beide woonpercelen aan de wegzijde ten minste 20,00 m bedraagt;
- e. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied;
- f. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- g. de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, waaronder zichtlijnen en openheid, de cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.9 *Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend voorzover ter plaatse voorzien van een bouwvlak en niet ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten", wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp' ten behoeve van een functieverandering van een bouwvlak, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 of 37 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het bouwvlak ter plaatse wordt verwijderd, waarbij onbebouwde als agrarische grond in gebruik zijnde delen van het bouwvlak bestemd blijven voor 'Agrarisch', zodat het bestemmingsvlak voor wonen kleiner kan zijn dan het bouwvlak;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

- d. de oppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing wordt verminderd tot ten hoogste 300 m², tenzij toepassing van deze bepaling onevenredige consequenties heeft, waarbij geldt dat de vermindering feitelijk moet zijn uitgevoerd op het moment dat de verbouwing of herbouw van de resterende (bedrijfs-)bebouwing een aanvang neemt;
- e. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.10 Vergroten bestemmingsvlakken wonen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp' ten behoeve van het vergroten van bestemmingsvlakken, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 of 37 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de diepte van het betreffende bestemmingsvlak voor het wonen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid met ten hoogste 30 m wordt vergroot;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de gronden op een goede wijze landschappelijke worden ingepast;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, waaronder zichtlijnen en openheid, de archeologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.11 Verplaatsen bestemmingsvlakken wonen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp' ten behoeve van het verplaatsen van bestemmingsvlakken, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 of 37 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het voormalige bestemmingsvlak ter plaatse wordt verwijderd en de betreffende gronden worden voorzien van de bestemming 'Agrarisch', waarna voor deze gronden de regels van artikel 3 van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. de huidige ligging van het bestemmingsvlak belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. de gronden op een goede wijze landschappelijke worden ingepast;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, waaronder zichtlijnen en openheid, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.12 *Woningsplitsing stolp*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een bedrijfswoning in de vorm van een stolp, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp", al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

- a. er wordt gesplitst in ten hoogste twee woningen, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
- b. in afwijking van sublid a wordt gesplitst in ten hoogste drie of vier woningen, indien sprake is van een stolpboerderij met een dubbel respectievelijk driedubbel vierkant, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
- c. vooraf advies is ingewonnen bij de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke eigenschappen van de stolpboerderij;
- e. er voldoende parkeergelegenheid is op het bijbehorende erf;
- f. buitenopslag niet is toegestaan;
- g. geen splitsing plaatsvindt tussen de woning en de opstallen;
- h. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.13 *Verwijderen aanduiding stolp vanwege afwijkende bouwvorm*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling van de stolp, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp", en een andere bouwvorm wordt teruggebouwd, waarbij de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" wordt verwijderd, mits:

- a. de stolp teniet is gegaan door een calamiteit en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijs niet verlangd kan worden;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels voor bedrijfswoningen in lid 3.2.1 van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.14 *Wijziging naar niet-agrarische bedrijvigheid ten behoeve van functieverandering*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend voorzover ter plaatse voorzien van een bouwvlak, wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf', 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf' of 'Sport - Manege' ten behoeve van een functieverandering van een bouwvlak, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikel 6, 7, 8 of 29 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het bouwvlak ter plaatse wordt verwijderd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de functie ondergebracht wordt in de bestaande, voormalige agrarisch gebruikte gebouwen;
- e. er voldoende parkeergelegenheid is op het bijbehorende erf;
- f. buitenopslag niet is toegestaan;
- g. de infrastructurele ontsluiting toereikend is voor de functiewijziging;
- h. de wijzigingsbevoegdheid naar 'Bedrijf' niet wordt toegepast voor bedrijven die zich richten op de fabrieksmatige productie van goederen;
- i. er een bedrijfsplan wordt overlegd waarin de volwaardigheid en de economische duurzaamheid van de bedrijfsvestiging wordt aangetoond;
- j. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.15 Wijziging ten behoeve van de vestiging van recreatieappartementen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat als ondergeschikte tweede tak binnen het bouwvlak recreatieappartementen ten behoeve van recreatieve bewoning bij een agrarisch bedrijf worden toegestaan, mits:

- a. de exploitatie van de logies alleen plaats zal vinden in de vorm van een ondergeschikte functie bij een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. er binnen de gebouwen ten hoogste 5 appartementen gerealiseerd worden, die ruimtelijk, functioneel en technisch een eenheid vormen;
- c. de oppervlakte van een appartement ten hoogste 75 m² bedraagt;
- d. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van de bedrijfswoning niet minder mag bedragen dan 75 m²;
- e. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- f. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.16 Wijziging ten behoeve van een plattelandswoning

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning" wordt aangebracht dan wel wordt verwijderd, mits:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien een bedrijfswoning als plattelandswoning, dan wel een plattelandswoning opnieuw als bedrijfswoning in gebruik wordt genomen;
- b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Agrarisch - Glastuinbouwbedrijf

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.3 Agrarisch - Glastuinbouwbedrijf in de toelichting.

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouwbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kassen, schuurkassen, kasschuren, bollentrekkassen, warenhuizen en overige bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van glastuinbouwbedrijven;
- b. het huisvesten van personeel in logiesgebouwen;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkelingen van stolpen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp";

met daaraan ondergeschikt:

- d. kleinschalige duurzame energiewinning;
- e. wegen en paden;
- f. water;

met de daarbijbehorende:

- g. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten, waarbij ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" bedrijfswoningen die gebouwd zijn in de vorm van een stolp;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. andere bouwwerken, waaronder andere bouwwerken ten behoeve van waterbassins.

4.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de bestemming zijn toegevoegd.

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 4.1 onder a, b en g bedoelde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen zal per bestemmingsvlak ten hoogste één bedragen, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning" of "bedrijfswoning uitgesloten", in welk geval respectievelijk een tweede bedrijfswoning of geen bedrijfswoning is toegestaan;
- c. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- d. de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen zal ten minste 5,00 m bedragen;
- e. bedrijfsgebouwen, logiesgebouwen en overkappingen zullen achter de achtergevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;

- f. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- g. de maatvoering van de gebouwen zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	per gebouw	gezamenlijk		max.	min.	
Kassen en warenhuizen	-	-	-	-	-	12,00
Overige bedrijfsgebouwen en overkappingen	-	-	7,00	15	60	12,00
Logiesgebouw ten behoeve van huisvesting van (tijdelijke) werknemers	-	500 m ²	6,00	15	60	10,00
Bedrijfswoning*	250 m ² *	-	6,00*	45*	60*	10,00*
bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	-	80 m ²	3,00#	-	60	6,50

* Tenzij ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp", in welk geval de volgende bouwregels gelden:

- een stolp zal uitsluitend worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp";
- de oppervlakte, de goothoogte en de dakhelling van een stolp zal ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, de goothoogte en de dakhelling bedragen.

Geldt alleen voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning zal bedragen, vermeerderd met 0,25 m.

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een waterbassin zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. er zullen geen andere bouwwerken ten behoeve van paardrijbakken worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame windenergiewinning zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij het ander bouwwerk wordt geplaatst op een dak in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van toegangspoorten ten hoogste 3,00 m zal bedragen en de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- e. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 *Ondergeschikte tweede tak of deeltijdfunctie*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder a in die zin dat gebouwen en overkappingen worden gebouwd ten behoeve van een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie, mits:

- tevens de in lid 4.5.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

4.3.2 *Afstand bedrijfswoning tot de weg*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder c in die zin dat de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg wordt verkleind, mits:

- a. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3.3 *Afstand tot de zijdelingse perceelgrens*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder d in die zin dat de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen wordt verkleind, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3.4 *Bouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder e in die zin dat bedrijfsgebouwen, logiesgebouwen en overkappingen anders dan achter de achtergevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, indien:

- door de ligging van de bestaande bedrijfswoning de bedrijfsvoering door handhaving van de situeringseis in onevenredige mate wordt aangetast;
- door de vorm van het bouwvlak voor wat betreft de tweede bedrijfswoning uit een oogpunt van privacy of bedrijfsvoering handhaving van de situeringseis redelijkerwijs niet kan worden gevergd,

mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3.5 *Afstand tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder f in die zin dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan wordt verkleind, indien de bouwomstandigheden op het perceel bij handhaving van de afstand van 3,00 m in onevenredige mate worden aangetast, mits:

- a. het vrijliggende karakter van de zijgevel van de bedrijfswoning niet in onevenredige mate wordt of kan worden aangetast;

- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3.6 Goot- en/of bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1. onder g in die zin dat de goothoogte en/of de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 8,00 m en/of 15,00 m, mits:

- a. deze omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend als gevolg van milieumaatregelen;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3.7 Afwijken maatvoeringen stolpen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder g in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling van de stulp, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stulp.

4.3.8 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b in die zin dat paardrijbakken worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 4.5.3 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel tot een oppervlakte van 100 m² en anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- c. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat of er meer dan één huishouden in de bedrijfswoning woonachtig is;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken, tenzij:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten minder bedraagt dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken binnen een bestemmingsvlak, met een maximum oppervlakte van 100 m²;
 2. de woonfunctie behouden blijft;
 3. degene die de activiteiten uitvoert, bewoner van de bedrijfswoning is;
 4. er geen detailhandel plaatsvindt;
 5. de activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;

- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- f. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- g. het gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning anders dan de logiesgebouwen voor de huisvesting van (tijdelijke) werknemers die werkzaam zijn op het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
- h. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Ondergeschikte tweede tak of deeltijdfunctie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4 onder a in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie in de vorm van de in bijlage 4 opgenomen bedrijvigheid, mits:

- a. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- b. niet meer dan 25% van de bedrijfsgebouwen ten tijde van de verleende omgevingsvergunning wordt gebruikt ten behoeve van de ondergeschikte tweede tak of de deeltijdfunctie;
- c. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van de bedrijfswoning niet minder mag bedragen dan 75 m²;
- d. er sprake is van een ligging aan een weg die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- f. alle activiteiten ten behoeve van de uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid, waaronder opslag, binnen de bestaande bebouwing wordt ondergebracht. Bij boerengolf en kleinschalig kamperen mogen eveneens de bijbehorende gronden worden gebruikt;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5.2 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4 onder c en/of f in die zin dat binnen bedrijfswoningen en/of bijbehorende bouwwerken mogelijkheden voor mantelzorg, in de vorm van inwoning of een afhankelijke woonruimte, wordt toegestaan, mits:

- a. mantelzorg uitsluitend plaatsvindt vanuit een onzelfstandige woonruimte;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte ten behoeve van de mantelzorg per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 70 m²;

- d. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- e. er wordt voldaan aan de bouwtechnische eisen die gelden voor woningen;
- f. er een indicatie is afgegeven door of vanwege de gemeente Koggenland;
- g. binnen drie maanden na beëindiging van de mantelzorg de inrichting van de onzelfstandige woonruimte ongeschikt is gemaakt voor bewoning.

4.5.3 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4 onder h in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak uitsluitend voor het hobbymatige gebruik (inclusief uitrijbak), mits:

- a. de paardrijbak achter (het verlengde van) de achtergevel en direct aansluitend op het perceelsgedeelte achter de bedrijfswoning wordt aangelegd;
- b. de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.000 m² bedraagt;
- c. verlichting is toegestaan onder de voorwaarden dat de verlichting objectgericht is, niet buiten de perceelsgrenzen schijnt en niet brandt tussen 21.00 uur en zonsopgang;
- d. er vanwege de paardrijbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand van dichtstbijgelegen punt van de paardrijbak 50 m tot de woning).

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

4.6.1 Vergunningplicht

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

- het (gedeeltelijk) verwijderen van een stulp ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stulp".

4.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in 4.6.1. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

4.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. het delen van een stulp betreft die op zichzelf niet karakteristiek zijn en waarbij door verwijdering daarvan de karakteristieke hoofdvorm van de stulp niet onevenredig wordt aangetast.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 *Wijziging naar agrarisch bedrijf*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouwbedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch', waarbij ter plaatse de aanduiding "bouwvlak" wordt aangebracht, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals omschreven in bijlage 1;
- c. de omvang van het bouwvlak maximaal 2,0 hectare zal bedragen;
- d. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

4.7.2 *Compensatieregeling*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouwbedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en/of 'Agrarisch' ten behoeve van de bouw van een woonhuis ter compensatie van het verwijderen van bebouwing, mits

- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast:
 1. voor de bouw van één nieuw woonhuis naast een bestaande bedrijfswoning;
 2. indien alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt verwijderd met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m²;
 3. indien alle bijbehorende (bedrijfsmatig te gebruiken) verharding wordt verwijderd;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 en/of 3 van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. het bestemmingsvlak ter plaatse wordt verwijderd, waarbij onbebouwde als agrarische grond in gebruik zijnde delen van het bestemmingsvlak bestemd worden voor 'Agrarisch', zodat het bestemmingsvlak voor wonen kleiner kan zijn dan het bestemmingsvlak voor het glastuinbouwbedrijf;
- d. de breedte van de beide woonpercelen aan de wegzijde ten minste 20,00 m bedraagt;
- e. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied;
- f. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- g. de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, waaronder zichtlijnen en openheid, de cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.7.3 *Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouwbedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp' en/of 'Agrarisch' ten behoeve van een functieverandering van een bestemmingsvlak, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 of 37 en/of 3 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de bedrijfsmatige glastuinbouwbedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. het bestemmingsvlak ter plaatse wordt verwijderd, waarbij onbebouwde als agrarische grond in gebruik zijnde delen van het bestemmingsvlak bestemd worden voor 'Agrarisch', zodat het bestemmingsvlak voor wonen kleiner kan zijn dan het bestemmingsvlak voor het glastuinbouwbedrijf;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. de oppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing wordt verminderd tot ten hoogste 300 m², tenzij toepassing van deze bepaling onevenredige consequenties heeft, waarbij geldt dat de vermindering feitelijk moet zijn uitgevoerd op het moment dat de verbouwing of herbouw van de resterende (bedrijfs-)bebouwing een aanvang neemt;
- f. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.7.4 *Wijziging naar niet-agrarische bedrijvigheid ten behoeve van functieverandering*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouwbedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf', 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf' of 'Sport - Manege' ten behoeve van een functieverandering van een bestemmingsvlak, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikel 6, 7, 8 of 29 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de bedrijfsmatige glastuinbouwbedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de functie ondergebracht wordt in de bestaande, voormalige gebruikte bedrijfsgebouwen;
- e. de wijzigingsbevoegdheid naar 'Bedrijf' niet wordt toegepast voor bedrijven die zich richten op de fabrieksmatige productie van goederen;
- f. er een bedrijfsplan wordt overlegd waarin de volwaardigheid en de economische duurzaamheid van de bedrijfsvestiging wordt aangetoond;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.7.5 *Woningsplitsing stolp*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een bedrijfswoning in de vorm van een stolp, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp", al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

- a. er wordt gesplitst in ten hoogste twee woningen, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
- b. in afwijking van sublid a wordt gesplitst in ten hoogste drie of vier woningen, indien sprake is van een stolpboerderij met een dubbel respectievelijk driedubbel vierkant, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
- c. vooraf advies is ingewonnen bij de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke eigenschappen van de stolpboerderij;
- e. er voldoende parkeergelegenheid is op het bijbehorende erf;
- f. buitenopslag niet is toegestaan;
- g. geen splitsing plaatsvindt tussen de woning en de opstallen;
- h. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.7.6 *Verwijderen aanduiding stolp vanwege afwijkende bouwvorm*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling van de stolp, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp", en een andere bouwvorm wordt teruggebouwd, waarbij de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" wordt verwijderd, mits:

- a. de stolp teniet is gegaan door een calamiteit en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijs niet verlangd kan worden;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels voor bedrijfswoningen in lid 4.2.1 van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Agrarisch - Intensief veehouderijbedrijf

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.4 Agrarisch - Intensief veehouderijbedrijf in de toelichting.

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Intensief veehouderijbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van intensieve veehouderijbedrijven, al dan niet in combinatie met een andere agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde een intensief kwekerijbedrijf of een glastuinbouwbedrijf; met daaraan ondergeschikt:
 - b. kleinschalige duurzame energiewinning;
 - c. wegen en paden;
 - d. water;
- met de daarbijbehorende:
- e. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten;
 - f. tuinen, erven en terreinen;
 - g. andere bouwwerken.

5.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de bestemming zijn toegevoegd.

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 5.1 onder a en e bedoelde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van het ter plaatse gevestigde intensieve veehouderijbedrijf worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen zal per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- c. het aantal bedrijfswoningen zal per bestemmingsvlak ten hoogste één bedragen, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning", in welk geval een tweede bedrijfswoning is toegestaan;
- d. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- e. de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen zal ten minste 5,00 m bedragen;
- f. bedrijfsgebouwen en overkappingen zullen achter de achtergevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;

- g. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- h. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	per gebouw	gezamenlijk		min.	max.	
Bedrijfsgebouw of overkapping	-	-	7,00	15	60	12,00
Bedrijfswoning	250 m ²	-	6,00	45	60	10,00
bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	-	80 m ²	3,00#	-	60	6,50

Geldt alleen voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning zal bedragen, vermeerderd met 0,25 m.

5.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- er zullen geen andere bouwwerken ten behoeve van paardrijbakken worden gebouwd;
- de bouwhoogte van een mestsilo of een mestbassin zal ten hoogste 5,00 m, exclusief afdekking, bedragen;
- de doorsnede van mestsilo's zal ten hoogste 20,00 m bedragen;
- de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame windenergiewinning zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij het ander bouwwerk wordt geplaatst op een dak in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van toegangspoorten ten hoogste 3,00 m zal bedragen en de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- de bouwhoogte van voedersilo's zal ten hoogste 15,00 m bedragen;
- de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Ondergeschikte tweede tak of deeltijdfunctie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder a in die zin dat bedrijfsgebouwen en overkappingen worden gebouwd ten behoeve van een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie, mits:

- tevens de in lid 5.5.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

5.3.2 *Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een intensief veehouderijbedrijf, voor wat betreft de stalruimte, wordt vergroot, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt verleend als gevolg van milieumaatregelen en/of ten behoeve van de verbetering van het dierenwelzijn en het verbeteren van de milieusituatie ten behoeve van een duurzame ontwikkeling van het bedrijf;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.3.3 *Afstand bedrijfswoning tot de weg*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder d in die zin dat de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg wordt verkleind, mits:

- a. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.3.4 *Afstand tot de zijdelingse perceelgrens*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder e in die zin dat de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen wordt verkleind, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.3.5 *Bouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder f in die zin dat bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan achter de achtergevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, indien door de ligging van de bestaande bedrijfswoning de bedrijfsvoering door handhaving van de situeringseis in onevenredige mate wordt aangetast, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.3.6 *Afstand tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder g in die zin dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan wordt verkleind, indien de bouw mogelijkheden op het perceel bij handhaving van de afstand van 3,00 m in onevenredige mate worden aangetast, mits:

- a. het vrijliggende karakter van de zijgevel van de bedrijfswoning niet in onevenredige mate wordt of kan worden aangetast;

- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.3.7 Goot- en/of bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1. onder h in die zin dat de goothoogte en/of de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 8,00 m en/of 15,00 m, mits:

- a. deze omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend als gevolg van milieumaatregelen en/of ten behoeve van het verbeteren van het dierenwelzijn;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.3.8 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder a in die zin dat paardrijbakken worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 5.5.3 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel tot een oppervlakte van 100 m² en anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- c. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat of er meer dan één huishouden in de bedrijfswoning woonachtig is;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken, tenzij:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten minder bedraagt dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken binnen een bestemmingsvlak, met een maximum oppervlakte van 100 m²;
 2. de woonfunctie behouden blijft;
 3. degene die de activiteiten uitvoert, bewoner van de bedrijfswoning is;
 4. er geen detailhandel plaatsvindt;
 5. de activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- f. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning voor bewoning;

- g. het gebruik van een tweede bouwlaag of meer voor het houden van dieren ten behoeve van een intensief veehouderijbedrijf;
- h. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- i. het gebruik van gronden, gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de stikstofdepositie vanaf het betreffende agrarische bedrijf of de betreffende gronden, op het (de) maatgevende gevoelige Natura 2000-gebied(en), tenzij een Natuurbeschermingswetvergunning is afgegeven dan wel is aangetoond dat een Natuurbeschermingswetvergunning niet is vereist.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Ondergeschikte tweede tak of deeltijdfunctie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4 onder a in die zin dat de uitoefening van een intensief veehouderijbedrijf wordt gecombineerd met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie in de vorm van de in bijlage 4 opgenomen bedrijvigheid dan wel met een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, mits:

- a. de gronden ter plaatse zijn voorzien van een bouwvlak;
- b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. niet meer dan 25% van de bedrijfsgebouwen ten tijde van de verleende omgevingsvergunning wordt gebruikt ten behoeve van de ondergeschikte tweede tak of de deeltijdfunctie;
- d. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van de bedrijfswoning niet minder mag bedragen dan 75 m²;
- e. er sprake is van een ligging aan een weg die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
- f. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- g. alle activiteiten ten behoeve van de uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid, waaronder opslag, binnen de bebouwing wordt ondergebracht. Bij boerengolf en kleinschalig kamperen mogen eveneens de bijbehorende gronden worden gebruikt;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5.2 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4 onder c en/of f in die zin dat binnen bedrijfswoningen en/of bijbehorende bouwwerken mogelijkheden voor mantelzorg, in de vorm van inwoning of een afhankelijke woonruimte, wordt toegestaan, mits:

- a. mantelzorg uitsluitend plaatsvindt vanuit een onzelfstandige woonruimte;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;

- c. de oppervlakte ten behoeve van de mantelzorg per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 70 m²;
- d. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- e. er wordt voldaan aan de bouwtechnische eisen die gelden voor woningen;
- f. er een indicatie is afgegeven door of vanwege de gemeente Koggenland;
- g. binnen drie maanden na beëindiging van de mantelzorg de inrichting van de onzelfstandige woonruimte ongeschikt is gemaakt voor bewoning.

5.5.3 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4 onder h in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak uitsluitend voor het hobbymatige gebruik (inclusief uitrijbak), mits:

- a. de paardrijbak achter (het verlengde van) de achtergevel en direct aansluitend op het perceelsgedeelte achter de bedrijfswoning wordt aangelegd;
- b. de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.000 m² bedraagt;
- c. verlichting is toegestaan onder de voorwaarden dat de verlichting objectgericht is, niet buiten de perceelsgrenzen schijnt en niet brandt tussen 21.00 uur en zonsopgang;
- d. er vanwege de paardrijbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand van dichtstbijgelegen punt van de paardrijbak 50 m tot de woning).

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Wijziging naar agrarisch bedrijf

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Intensief veehouderijbedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch', waarbij ter plaatse de aanduiding "bouwvlak" wordt aangebracht, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals omschreven in bijlage 1;
- c. de omvang van het bouwvlak maximaal 2,0 hectare zal bedragen;
- d. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

5.6.2 Compensatieregeling

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Intensief veehouderijbedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en/of 'Agrarisch' ten behoeve van de bouw van een woonhuis ter compensatie van het verwijderen van bebouwing, mits

- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast:
 - 1. voor de bouw van één nieuw woonhuis naast een bestaande bedrijfswoning;

2. indien alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt verwijderd met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m²;
 3. indien alle bijbehorende (bedrijfsmatig te gebruiken) verharding wordt verwijderd;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 en/of 3 van overeenkomstige toepassing zijn;
 - c. het bestemmingsvlak ter plaatse wordt verwijderd, waarbij onbebouwde als agrarische grond in gebruik zijnde delen van het bestemmingsvlak bestemd worden voor 'Agrarisch', zodat het bestemmingsvlak voor wonen kleiner kan zijn dan het bestemmingsvlak voor het intensief veehouderijbedrijf;
 - d. de breedte van de beide woonpercelen aan de wegzijde ten minste 20,00 m bedraagt;
 - e. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied;
 - f. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - g. de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
 - h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, waaronder zichtlijnen en openheid, de cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.6.3 *Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Intensief veehouderijbedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en/of 'Agrarisch', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 en/of 3 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. het bestemmingsvlak ter plaatse wordt verwijderd, waarbij onbebouwde als agrarische grond in gebruik zijnde delen van het bestemmingsvlak bestemd worden voor 'Agrarisch', zodat het bestemmingsvlak voor wonen kleiner kan zijn dan het bestemmingsvlak voor het intensief veehouderijbedrijf;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. de oppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing wordt verminderd tot ten hoogste 300 m², tenzij toepassing van deze bepaling onevenredige consequenties heeft, waarbij geldt dat de vermindering feitelijk moet zijn uitgevoerd op het moment dat de verbouwing of herbouw van de resterende (bedrijfs-)bebouwing een aanvang neemt;
- f. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.6.4 *Wijziging naar niet-agrarische bedrijvigheid ten behoeve van functieverandering*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Intensief veehouderijbedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf', 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf' of 'Sport - Manege' ten behoeve van een functieverandering van een bestemmingsvlak, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikel 6, 7, 8 of 29 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het bouwvlak ter plaatse wordt verwijderd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de functie ondergebracht wordt in de bestaande, voormalige agrarisch gebruikte gebouwen;
- e. de wijzigingsbevoegdheid naar 'Bedrijf' niet wordt toegepast voor bedrijven die zich richten op de fabrieksmatige productie van goederen;
- f. er een bedrijfsplan wordt overlegd waarin de volwaardigheid en de economische duurzaamheid van de bedrijfsvestiging wordt aangetoond;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.5 Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf in de toelichting.

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van volwaardige gebruiksgerichte paardenhouderijbedrijven, al dan niet in combinatie met een agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde een intensief kwekerijbedrijf, een intensief veehouderijbedrijf of een glastuinbouwbedrijf;
- b. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van volwaardige gebruiksgerichte paardenhouderijbedrijven, al dan niet in combinatie met een agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde een intensief kwekerijbedrijf, een intensief veehouderijbedrijf of een glastuinbouwbedrijf en een tuinverzorgingsbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - tuinverzorgingsbedrijf";

met daaraan ondergeschikt:

- c. kleinschalige duurzame energiewinning;
- d. wegen en paden;
- e. water;

met de daarbijbehorende:

- f. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. andere bouwwerken, waaronder paardrijbakken, tredmolens en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken ten behoeve van het houden van paarden.

6.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de bestemming zijn toegevoegd.

6.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 6.1 onder a, b en f bedoelde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van het ter plaatse gevestigde paardenhouderijbedrijf worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bestemmingsvlak bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen zal per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 60% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak;
- d. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- e. de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen zal ten minste 5,00 m bedragen;

- f. bedrijfsgebouwen en overkappingen zullen achter de achtergevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- g. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- h. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte		Goothoogte in m		Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	per gebouw	gezamenlijk	max.	min.	max.	max.	
Bedrijfsgebouw of overkapping	-	-	7,00	15	60	12,00	
Bedrijfswoning	250 m ²	-	6,00	45	60	10,00	
bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	-	80 m ²	3,00#	-	60	6,50	

Geldt alleen voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning zal bedragen, vermeerderd met 0,25 m.

6.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een mestsilo of een mestbassin zal ten hoogste 5,00 m, exclusief afdekking, bedragen;
- b. de doorsnede van mestsilo's zal ten hoogste 20,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame windenergiewinning zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij het ander bouwwerk wordt geplaatst op een dak in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van toegangspoorten ten hoogste 3,00 m zal bedragen en de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- e. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van voedersilo's zal ten hoogste 15,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afstand bedrijfswoning tot de weg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.1 onder d in die zin dat de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg wordt verkleind, mits:

- a. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.3.2 Afstand tot de zijdelingse perceelgrens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.1 onder e in die zin dat de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen wordt verkleind, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.3.3 Bouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.1 onder f in die zin dat bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan achter de achtergevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, indien door de ligging van de bestaande bedrijfswoning de bedrijfsvoering door handhaving van de situeringseis in onevenredige mate wordt aangetast, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.3.4 Afstand tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.1 onder g in die zin dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan wordt verkleind, indien de bouwmogelijkheden op het perceel bij handhaving van de afstand van 3,00 m in onevenredige mate worden aangetast, mits:

- a. het vrijliggende karakter van de zijgevel van de bedrijfswoning niet in onevenredige mate wordt of kan worden aangetast;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.3.5 Goot- en/of bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.1 onder h in die zin dat de goothoogte en/of de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 8,00 m en/of 15,00 m, mits:

- a. deze omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend als gevolg van milieu-maatregelen en/of ten behoeve van het verbeteren van het dierenwelzijn;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;

- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel tot een oppervlakte van 100 m² en anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- c. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat of er meer dan één huishouden in de bedrijfswoning woonachtig is;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken, tenzij:
 - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten minder bedraagt dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken binnen een bestemmingsvlak, met een maximum oppervlakte van 100 m²;
 - 2. de woonfunctie behouden blijft;
 - 3. degene die de activiteiten uitvoert, bewoner van de bedrijfswoning is;
 - 4. er geen detailhandel plaatsvindt;
 - 5. de activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - 6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden en manege-activiteiten;
- g. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- h. het gebruik van gronden, gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de stikstofdepositie vanaf het betreffende agrarische bedrijf of de betreffende gronden, op het (de) maatgevende gevoelige Natura 2000-gebied(en), tenzij een Natuurbeschermingswetvergunning is afgegeven dan wel is aangetoond dat een Natuurbeschermingswetvergunning niet is vereist.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Ondergeschikte tweede tak of deeltijdfunctie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.4 onder a in die zin dat de uitoefening van een paardenhouderijbedrijf wordt gecombineerd met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie in de vorm van de in bijlage 4 opgenomen bedrijvigheid, mits:

- a. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- b. niet meer dan 25% van de bedrijfsgebouwen ten tijde van de verleende omgevingsvergunning wordt gebruikt ten behoeve van de ondergeschikte tweede tak of de deeltijdfunctie;

- c. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van de bedrijfswoning niet minder mag bedragen dan 75 m²;
- d. er sprake is van een ligging aan een weg die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- f. alle activiteiten ten behoeve van de uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid, waaronder opslag, binnen de bestaande bebouwing wordt ondergebracht. Bij boerengolf en kleinschalig kamperen mogen eveneens de bijbehorende gronden worden gebruikt;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.5.2 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.4 onder c en/of g in die zin dat binnen bedrijfswoningen en/of bijbehorende bouwwerken mogelijkheden voor mantelzorg, in de vorm van inwoning of een afhankelijke woonruimte, wordt toegestaan, mits:

- a. mantelzorg uitsluitend plaatsvindt vanuit een onzelfstandige woonruimte;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte ten behoeve van de mantelzorg per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 70 m²;
- d. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- e. er wordt voldaan aan de bouwtechnische eisen die gelden voor woningen;
- f. er een indicatie is afgegeven door of vanwege de gemeente Koggenland;
- g. binnen drie maanden na beëindiging van de mantelzorg de inrichting van de onzelfstandige woonruimte ongeschikt is gemaakt voor bewoning.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 Wijziging naar agrarisch bedrijf

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch', waarbij ter plaatse de aanduiding "bouwvlak" wordt aangebracht, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals omschreven in bijlage 1;
- c. de omvang van het bouwvlak maximaal 2,0 hectare zal bedragen;
- d. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

6.6.2 *Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en/of 'Agrarisch', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 en/of 3 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. het bestemmingsvlak ter plaatse wordt verwijderd, waarbij onbebouwde als agrarische grond in gebruik zijnde delen van het bestemmingsvlak bestemd worden voor 'Agrarisch', zodat het bestemmingsvlak voor wonen kleiner kan zijn dan het bestemmingsvlak voor het paardenhouderijbedrijf;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. de oppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing wordt verminderd tot ten hoogste 300 m², tenzij toepassing van deze bepaling onevenredige consequenties heeft, waarbij geldt dat de vermindering feitelijk moet zijn uitgevoerd op het moment dat de verbouwing of herbouw van de resterende (bedrijfs-)bebouwing een aanvang neemt;
- f. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.6.3 *Wijziging naar niet-agrarische bedrijvigheid ten behoeve van functieverandering*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf' of 'Sport - Manege' ten behoeve van een functieverandering van een bouwvlak, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikel 7, 8 of 29 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het bouwvlak ter plaatse wordt verwijderd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de functie ondergebracht wordt in de bestaande, voormalige agrarisch gebruikte gebouwen;
- e. de wijzigingsbevoegdheid naar 'Bedrijf' niet wordt toegepast voor bedrijven die zich richten op de fabrieksmatige productie van goederen;
- f. er een bedrijfsplan wordt overlegd waarin de volwaardigheid en de economische duurzaamheid van de bedrijfsvestiging wordt aangetoond;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 7 Bedrijf

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.6 Bedrijf in de toelichting.

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen, ten behoeve van bedrijven, welke zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2, alsmede de bedrijven die per adres zijn omschreven in bijlage 3, niet zijnde geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
 - b. bedrijfsgebouwen uitsluitend ten behoeve van in pandige opslag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - in pandige opslag";
 - c. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van de aan- en verkoop, reparatie en service van en aan motorvoertuigen, ter plaatse van de aanduiding "garage";
 - d. composteerinstallaties voor het composteren van groen en tuinafval, met bijbehorende opslag van schone grond, verhardingsmateriaal en veegvuil, alsmede gebouwen ten behoeve van een oefenunit van de brandweer, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - composteerinstallatie";
 - e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen, ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg";
 - f. een vulpunt voor lpg, ter plaatse van de aanduiding "vulpunt lpg";
 - g. een afleverzuil voor lpg, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - afleverzuil lpg";
 - h. opslag voor lpg, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - opslag lpg";
 - i. het behoud, het herstel en de ontwikkelingen van stolpen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stomp";
met daaraan ondergeschikt:
 - j. een groepsaccommodatie, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie";
 - k. een museum voor klassieke vrachtauto's, ter plaatse van de aanduiding "museum";
 - l. kleinschalige duurzame energiewinning;
 - m. wegen en paden;
 - n. water;
- met de daarbijbehorende:
- o. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten, waarbij ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stomp" bedrijfswoningen die gebouwd zijn in de vorm van een stomp;
 - p. tuinen, erven en terreinen;
 - q. andere bouwwerken;
- waarbij, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

7.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de bestemming zijn toegevoegd.

7.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 7.1 onder a,b, c en o bedoelde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de ter plaatse gevestigde bedrijvigheid worden gebouwd;
- b. indien en voorzover ter plaatse de aanduiding "bouwvlak" is opgenomen, zullen de gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bestemmingsvlak bedragen, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten", in welk geval geen bedrijfswoning is toegestaan;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen zal per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan per adres in Bijlage 5 is opgenomen, tenzij:
 1. er sprake is van gedurende de planperiode vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte ten tijde van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal bedragen;
 2. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - oppervlakteregeling" in welk geval de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen ten hoogste de bestaande oppervlakte vermeerderd met 700 m² zal bedragen;
- e. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- f. de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen zal ten minste 5,00 m bedragen;
- g. bedrijfsgebouwen en overkappingen zullen achter de achtergevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- h. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- i. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	per gebouw	gezamenlijk		max.	min.	
Bedrijfsgebouw of overkapping	-	-	7,00	15	60	10,00+
Bedrijfswoning*	250 m ² *	-	6,00*	45*	60*	10,00*
bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	-	80 m ²	3,00#	-	60	6,50

- * Tenzij ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stulp", in welk geval de volgende bouwregels gelden:
- een stulp zal uitsluitend worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stulp";
 - de oppervlakte, de goothoogte en de dakhelling van een stulp zal ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, de goothoogte en de dakhelling bedragen.
- + de bouwhoogte van een luifel ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg" zal ten hoogste 5,50 m bedragen
- # Geldt alleen voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning zal bedragen, vermeerderd met 0,25 m.

7.2.2 Gebouwen ten behoeve van een oefenunit

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van een oefenunit zoals genoemd in lid 7.1 onder d gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen zal ten hoogste 250 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen zal ten hoogste 3,50 m bedragen.

7.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er zullen geen andere bouwwerken ten behoeve van paardrijbakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame windenergiewinning zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij het ander bouwwerk wordt geplaatst op een dak in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van toegangspoorten ten hoogste 3,00 m zal bedragen en de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning of de bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- d. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1 onder d in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen per bestemmingsvlak wordt vergroot, mits:

- a. deze afwijkingsbevoegdheid niet wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - in pandige opslag";
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen ten hoogste 115% van de per adres in Bijlage 5 opgenomen gezamenlijke oppervlakte zal bedragen;
- c. de vergroting noodzakelijk is voor een goede uitoefening van de bedrijfsactiviteiten;
- d. deze afwijkingsbevoegdheid niet wordt toegepast op percelen waar na het beëindigen van de agrarische bedrijvigheid de bestemming van de gronden is omgezet naar 'Bedrijf'. In die gevallen moeten de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing op het moment van wijziging en mag er geen nieuwe bebouwing worden opgericht;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.3.2 Afstand bedrijfswoning tot de weg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1 onder e in die zin dat de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg wordt verkleind, mits:

- a. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.3.3 Afstand tot de zijdelingse perceelgrens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1 onder f in die zin dat de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen wordt verkleind, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.3.4 Bouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1 onder g in die zin dat bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan achter de achtergevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, indien door de ligging van de bestaande bedrijfswoning de bedrijfsvoering door handhaving van de situeringseis in onevenredige mate wordt aangetast, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.3.5 Afstand tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1 onder h in die zin dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan wordt verkleind, indien de bouw mogelijkheden op het perceel bij handhaving van de afstand van 3,00 m in onevenredige mate worden aangetast, mits:

- a. het vrijliggende karakter van de zijgevel van de bedrijfswoning niet in onevenredige mate wordt of kan worden aangetast;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.3.6 *Afwijken maatvoeringen stolpen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1 onder i in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stolp.

7.3.7 *Paardrijbakken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.3 onder a in die zin dat paardrijbakken worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 7.5.4 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

7.4 **Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoeld in lid 7.1;
- b. het opslaan en/of stallen van producten, materiaal, en naar de aard daarmee gelijk te stellen goederen buiten de bedrijfsgebouwen, anders dan ten behoeve van het op hetzelfde perceel gevestigde bedrijf en de op hetzelfde perceel uitgeoefende bedrijfsactiviteiten. Deze uitzondering is niet van toepassing bij bedrijven die zich hebben gevestigd in vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen en ter plaatse van de aanduidingen "specifieke vorm van bedrijf - inpandige opslag" en "specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - buitenopslag";
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, anders dan:
 1. de verkoop van motorbrandstoffen en bijbehorende accessoires ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg";
 2. productiegebonden detailhandel tot een oppervlakte van 100 m²;
 3. waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- d. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat of er meer dan één huishouden in de bedrijfswoning woonachtig is;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken, tenzij:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten minder bedraagt dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken binnen een bestemmingsvlak, met een maximum oppervlakte van 100 m²;
 2. de woonfunctie behouden blijft;
 3. degene die de activiteiten uitvoert, bewoner van de bedrijfswoning is;
 4. er geen detailhandel plaatsvindt;

5. de activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- g. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- h. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - specifieke regeling" voor meer dan vier zelfstandige bedrijven.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Gelijkwaardige bedrijvigheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.4 onder a in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor bedrijven welke naar de aard en de invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de genoemde bedrijven, mits:

- a. het niet betreft detailhandelsbedrijven, geluidzoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- b. zwaar verkeer of veel verkeer aantrekkende bedrijvigheid uitsluitend aan wegen die daarop zijn berekend, gevestigd wordt;
- c. de aanwezige woonfunctie bij het bedrijf wordt gehandhaafd;
- d. de bedrijfsvestiging plaatsvindt binnen de bestaande oppervlakte aan gebouwen;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.5.2 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.4 onder d en/of g in die zin dat binnen bedrijfswoningen en/of bijbehorende bouwwerken mogelijkheden voor mantelzorg, in de vorm van inwoning of een afhankelijke woonruimte, wordt toegestaan, mits:

- a. mantelzorg uitsluitend plaatsvindt vanuit een onzelfstandige woonruimte;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte ten behoeve van de mantelzorg per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 70 m²;
- d. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- e. er wordt voldaan aan de bouwtechnische eisen die gelden voor woningen;
- f. er een indicatie is afgegeven door of vanwege de gemeente Koggenland;
- g. binnen drie maanden na beëindiging van de mantelzorg de inrichting van de onzelfstandige woonruimte ongeschikt is gemaakt voor bewoning.

7.5.3 *Bed and breakfast*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.4 onder d in die zin dat een gebouw in combinatie met het wonen wordt gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. er per bestemmingsvlak ten hoogste 6 logieskamers ten behoeve van de recreatieve bewoning worden ingericht;
- b. de oppervlakte per logieskamer ten hoogste 30 m² zal bedragen;
- c. er in of nabij de logieskamers geen zelfstandige kookruimtes worden aangebracht;
- d. er een nachtreghister wordt bijgehouden;
- e. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarishe) bedrijven;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.5.4 *Paardrijbakken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.4 onder h in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak uitsluitend voor het hobbymatige gebruik (inclusief uitrijbak), mits:

- a. de paardrijbak achter (het verlengde van) de achtergevel en direct aansluitend op het perceelsgedeelte achter de bedrijfswoning wordt aangelegd;
- b. de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.000 m² bedraagt;
- c. verlichting is toegestaan onder de voorwaarden dat de verlichting objectgericht is, niet buiten de perceelsgrenzen schijnt en niet brandt tussen 21.00 uur en zonsopgang;
- d. er vanwege de paardrijbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand van dichtstbijgelegen punt van de paardrijbak 50 m tot de woning).

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

7.6.1 *Vergunningplicht*

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

- het (gedeeltelijk) verwijderen van een stulp voorzover de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stulp".

7.6.2 *Uitzondering*

Het bepaalde in 7.6.1. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

7.6.3 *Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. het delen van een stomp betreft die op zichzelf niet karakteristiek zijn en waarbij door verwijdering daarvan de karakteristieke hoofdvorm van de stomp niet onevenredig wordt aangetast.

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

7.7.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen per bestemmingsvlak wordt vergroot, mits:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - inpandige opslag";
- b. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast op percelen waar een vergroting ruimtelijk en functioneel passend is in de omgeving;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen ten hoogste 200% van de bestaande gezamenlijke oppervlakte zal bedragen;
- d. de vergroting noodzakelijk is voor een goede uitoefening van de bedrijfsactiviteiten;
- e. deze wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast op percelen waar na het beëindigen van de agrarische bedrijvigheid de bestemming van de gronden is omgezet naar 'Bedrijf'. In die gevallen moeten de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing op het moment van wijziging en mag er geen nieuwe bebouwing worden opgericht;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.7.2 Compensatieregeling

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en/of 'Agrarisch' ten behoeve van de bouw van een woonhuis ter compensatie van het verwijderen van bebouwing, mits

- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast:
 1. voor de bouw van één nieuw woonhuis naast een bestaande bedrijfswoning;
 2. indien alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt verwijderd met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m²;
 3. indien alle bijbehorende (bedrijfsmatig te gebruiken) verharding wordt verwijderd;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 en/of 3 van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. het bestemmingsvlak ter plaatse wordt verwijderd, waarbij onbebouwde als agrarische grond in gebruik zijnde delen van het bestemmingsvlak bestemd worden voor 'Agrarisch', zodat het bestemmingsvlak voor wonen kleiner kan zijn dan het bestemmingsvlak voor het bedrijf;
- d. de breedte van de beide woonpercelen aan de wegzijde ten minste 20,00 m bedraagt;

- e. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied;
- f. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- g. de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, waaronder zichtlijnen en openheid, de cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.7.3 *Woningsplitsing stolp*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een bedrijfswoning in de vorm van een stolp, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp", al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

- a. er wordt gesplitst in ten hoogste twee woningen, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
- b. in afwijking van sublid a wordt gesplitst in ten hoogste drie of vier woningen, indien sprake is van een stolpboerderij met een dubbel respectievelijk driedubbel vierkant, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
- c. vooraf advies is ingewonnen bij de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke eigenschappen van de stolpboerderij;
- e. er voldoende parkeergelegenheid is op het bijbehorende erf;
- f. buitenopslag niet is toegestaan;
- g. geen splitsing plaatsvindt tussen de woning en de opstallen;
- h. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.7.4 *Verwijderen aanduiding stolp vanwege afwijkende bouwvorm*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling van de stolp, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp", en een andere bouwvorm wordt teruggebouwd, waarbij de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" wordt verwijderd, mits:

- a. de stolp teniet is gegaan door een calamiteit en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijs niet verlangd kan worden;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels voor bedrijfswoningen in lid

7.2.1 van overeenkomstige toepassing zijn;

- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.7.5 *Wijziging naar agrarisch bedrijf*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch', waarbij ter plaatse de aanduiding "bouwvlak" wordt aangebracht, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals omschreven in bijlage 1;
- c. de omvang van het bouwvlak maximaal 2 hectare zal bedragen;
- d. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

7.7.6 *Wijziging naar wonen*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf', tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten", wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 of 37 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- e. de oppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing wordt verminderd tot ten hoogste 300 m², tenzij toepassing van deze bepaling onevenredige consequenties heeft, waarbij geldt dat de vermindering feitelijk moet zijn uitgevoerd op het moment dat de verbouwing of herbouw van de resterende (bedrijfs-)bebouwing een aanvang neemt;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.7 Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf in de toelichting.

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een agrarisch hulpbedrijf, al dan niet in combinatie met een agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde een intensief kwekerijbedrijf, een intensief veehouderijbedrijf of een glastuinbouwbedrijf;
- b. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een agrarisch hulpbedrijf, al dan niet in combinatie met een agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde een intensief kwekerijbedrijf, een intensief veehouderijbedrijf of een glastuinbouwbedrijf, alsmede een bollennetspoelerij, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - bollennetspoelerij";
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkelingen van stolpen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp";

met daaraan ondergeschikt:

- d. kleinschalige duurzame energiewinning;
- e. wegen en paden;
- f. water;

met de daarbijbehorende:

- g. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten, waarbij ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" bedrijfswoningen die gebouwd zijn in de vorm van een stolp;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. andere bouwwerken.

8.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de bestemming zijn toegevoegd.

8.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- er zullen geen bouwwerken worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing".

8.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 8.1 onder a, b en g bedoelde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch hulpbedrijf worden gebouwd;
- b. indien en voorzover ter plaatse de aanduiding "bouwvlak" is opgenomen, zullen de gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak worden gebouwd;

- c. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bestemmingsvlak bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen zal per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan per adres in Bijlage 5 is opgenomen, tenzij er sprake is van gedurende de planperiode vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte ten tijde van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal bedragen;
- e. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- f. de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen zal ten minste 5,00 m bedragen;
- g. bedrijfsgebouwen en overkappingen zullen achter de achtergevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- h. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- i. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	per gebouw	gezamenlijk		min.	max.	
Bedrijfsgebouw of overkapping	-	-	7,00	15	60	10,00+
Bedrijfswoning*	250 m ² *	-	6,00*	45*	60*	10,00*
bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	-	80 m ²	3,00#	-	60	6,50

+ Tenzij ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - bollennetspoelierij", in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 12,00 m zal bedragen

* tenzij ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp", in welk geval de volgende bouwregels gelden:

- een stolp zal uitsluitend worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp";
- de oppervlakte, de goothoogte en de dakhelling van een stolp zal ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, de goothoogte en de dakhelling bedragen.

Geldt alleen voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning zal bedragen, vermeerderd met 0,25 m.

8.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er zullen geen andere bouwwerken ten behoeve van paardrijbakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame windenergiewinning zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij het ander bouwwerk wordt geplaatst op een dak in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 5,00 m zal bedragen;

- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van toegangspoorten ten hoogste 3,00 m zal bedragen en de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- d. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.2 onder d in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen per bestemmingsvlak wordt vergroot, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen ten hoogste 115% van de per adres in Bijlage 5 opgenomen gezamenlijke oppervlakte zal bedragen;
- b. de vergroting noodzakelijk is voor een goede uitoefening van de bedrijfsactiviteiten;
- c. deze afwijkingsbevoegdheid niet wordt toegepast op percelen waar na het beëindigen van de agrarische bedrijvigheid binnen de planperiode de bestemming van de gronden is omgezet naar 'Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf'. In die gevallen moeten de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing op het moment van wijziging en mag er geen nieuwe bebouwing worden opgericht;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.3.2 Afstand bedrijfswoning tot de weg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.2 onder e in die zin dat de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg wordt verkleind, mits:

- a. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.3.3 Afstand tot de zijdelingse perceelgrens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.2 onder f in die zin dat de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen wordt verkleind, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.3.4 *Bouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.2 onder g in die zin dat bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan achter de achtergevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, indien door de ligging van de bestaande bedrijfswoning de bedrijfsvoering door handhaving van de situeringseis in onevenredige mate wordt aangetast, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.3.5 *Afstand tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.2 onder h in die zin dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan wordt verkleind, indien de bouwmogelijkheden op het perceel bij handhaving van de afstand van 3,00 m in onevenredige mate worden aangetast, mits:

- a. het vrijliggende karakter van de zijgevel van de bedrijfswoning niet in onevenredige mate wordt of kan worden aangetast;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.3.6 *Afwijken maatvoeringen stolpen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.2 onder i in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling van de stolp, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stolp.

8.3.7 *Paardrijbakken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.3 onder a in die zin dat paardrijbakken worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 8.5.3 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

8.4 **Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel tot een oppervlakte van 100 m² en anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- b. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat of er meer dan één huishouden in de bedrijfswoning woonachtig is;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken, tenzij:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten minder bedraagt dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken binnen een bestemmingsvlak, met een maximum oppervlakte van 100 m²;

2. de woonfunctie behouden blijft;
 3. degene die de activiteiten uitvoert, bewoner van de bedrijfswoning is;
 4. er geen detailhandel plaatsvindt;
 5. de activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
 - e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning voor bewoning;
 - f. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.4 onder b en/of e in die zin dat binnen bedrijfswoningen en/of bijbehorende bouwwerken mogelijkheden voor mantelzorg, in de vorm van inwoning of een afhankelijke woonruimte, wordt toegestaan, mits:

- a. mantelzorg uitsluitend plaatsvindt vanuit een onzelfstandige woonruimte;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte ten behoeve van de mantelzorg per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 70 m²;
- d. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- e. er wordt voldaan aan de bouwtechnische eisen die gelden voor woningen;
- f. er een indicatie is afgegeven door of vanwege de gemeente Koggenland;
- g. binnen drie maanden na beëindiging van de mantelzorg de inrichting van de onzelfstandige woonruimte ongeschikt is gemaakt voor bewoning.

8.5.2 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.4 onder d in die zin dat een gebouw in combinatie met het wonen wordt gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. er per bestemmingsvlak ten hoogste 6 logieskamers ten behoeve van de recreatieve bewoning worden ingericht;
- b. de oppervlakte per logieskamer ten hoogste 30 m² zal bedragen;
- c. er in of nabij de logieskamers geen zelfstandige kookruimtes worden aangebracht;
- d. er een nachtregister wordt bijgehouden;
- e. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;

- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.5.3 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.4 onder f in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak uitsluitend voor het hobbymatig gebruik (inclusief uitrijbak), mits:

- a. de paardrijbak achter (het verlengde van) de achtergevel en direct aansluitend op het perceelsgedeelte achter de bedrijfswoning wordt aangelegd;
- b. de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.000 m² bedraagt;
- c. verlichting is toegestaan onder de voorwaarden dat de verlichting objectgericht is, niet buiten de perceelsgrenzen schijnt en niet brandt tussen 21.00 uur en zonsopgang;
- d. er vanwege de paardrijbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand van dichtstbijgelegen punt van de paardrijbak 50 m tot de woning).

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

8.6.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

- het (gedeeltelijk) verwijderen van een stomp ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stomp".

8.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 8.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

8.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan worden verleend, mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. het delen van een stomp betreft, die op zichzelf niet als waardevol vallen aan te merken, en door verwijderen daarvan geen onevenredige aantasting van de waardevolle hoofdvorm plaatsvindt.

8.7 Wijzigingsbevoegdheid

8.7.1 Wijziging naar agrarisch bedrijf

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch', waarbij ter plaatse de aanduiding "bouwvlak" wordt aangebracht, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals omschreven in bijlage 1;
- c. de omvang van het bouwvlak maximaal 2,0 hectare zal bedragen;
- d. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

8.7.2 *Wijzigen naar bedrijf*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 7 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de agrarische hulpbedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als zelfstandig bedrijf;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.7.3 *Wijziging naar wonen*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de agrarische hulpbedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- e. de oppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing wordt verminderd tot ten hoogste 300 m², tenzij toepassing van deze bepaling onevenredige consequenties heeft, waarbij geldt dat de vermindering feitelijk moet zijn uitgevoerd op het moment dat de verbouwing of herbouw van de resterende (bedrijfs-)bebouwing een aanvang neemt;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.7.4 *Woningsplitsing stolp*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een bedrijfswoning in de vorm van een stolp, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp", al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

- a. er wordt gesplitst in ten hoogste twee woningen, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
- b. in afwijking van sublid a wordt gesplitst in ten hoogste drie of vier woningen, indien sprake is van een stolpboerderij met een dubbel respectievelijk driedubbel vierkant, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
- c. vooraf advies is ingewonnen bij de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke eigenschappen van de stolpboerderij;
- e. er voldoende parkeergelegenheid is op het bijbehorende erf;
- f. buitenopslag niet is toegestaan;
- g. geen splitsing plaatsvindt tussen de woning en de opstallen;
- h. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.7.5 *Verwijderen aanduiding stolp vanwege afwijkende bouwvorm*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling van de stolp, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp", en een andere bouwvorm wordt teruggebouwd, waarbij de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" wordt verwijderd, mits:

- a. de stolp teniet is gegaan door een calamiteit en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijs niet verlangd kan worden;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels voor bedrijfswoningen in lid 8.2.2 van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Bedrijf - Baggerspeciedepot

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.8 Bedrijf - Baggerspeciedepot in de toelichting.

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Baggerspeciedepot' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van een baggerspeciedepot;

met de daarbijbehorende:

- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. andere bouwwerken.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

9.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er zullen geen bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

Artikel 10 Bedrijf - Nutsvoorziening

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.9 Bedrijf - Nutsvoorziening in de toelichting.

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van de waterhuishouding, de energievoorziening, de gasontvangst, afsluiterschema's, en naar de aard daarmee gelijk te stellen openbare nutsvoorzieningen, niet zijnde geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- b. een antennemast, ter plaatse van de aanduiding "antennemast";
met de daarbijbehorende:
- c. terreinen;
- d. andere bouwwerken.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. er mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde nutsvoorziening worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen zal per bestemmingsvlak ten hoogste 100 m² bedragen;
- c. de goothoogte van de gebouwen of overkappingen zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van de gebouwen of overkappingen zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- e. er zullen geen bedrijfswoningen worden gebouwd.

10.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van een antennemast, ter plaatse van de aanduiding "antennemast", zal ten hoogste 30,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

Artikel 11 Bedrijf - Rioolwaterzuivering

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.10 Bedrijf - Rioolwaterzuivering in de toelichting.

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Rioolwaterzuivering' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van een rioolwaterzuiveringsinstallatie, niet zijnde een risicovolle inrichting en/of een vuurwerkbedrijf; waarbij een goede inpassing in het omringende landschap wordt nagestreefd; met de daarbijbehorende:
- b. terreinen;
- c. wegen en paden;
- d. andere bouwwerken.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. er mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde rioolwaterzuiveringsbedrijf worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen zal ten hoogste de per adres in Bijlage 5 opgenomen oppervlakte bedragen;
- c. de afstand van een gebouw of overkapping ten opzichte van de bestemmingsgrens zal ten minste 5,00 m bedragen;
- d. de goothoogte van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 7,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping zal ten hoogste 9,00 m bedragen;
- f. er zullen geen bedrijfswoningen worden gebouwd.

11.2.2 Andere bouwwerken

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

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Vergroten bebouwingspercentage

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.2.1 onder b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen ten hoogste 115% van de per adres in Bijlage 5 opgenomen oppervlakte bedragen, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie in het omringende gebied, het bebouwingsbeeld, de landschappelijke inpassing en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.3.2 Afstand gebouwen tot bestemmingsgrens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.2.1 onder c in die zin dat de afstand van de gebouwen tot de bestemmingsgrens wordt verkleind of dat gebouwen tot op de bestemmingsgrens worden gebouwd, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie in het omringende gebied, het bebouwingsbeeld, de landschappelijke inpassing en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.3.3 Vergroten bouwhoogte andere bouwwerken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.2.2 onder c in die zin dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 20,00 m, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke inpassing en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

11.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

- het planten en/of rooien van beplanting en houtgewas.

11.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 11.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds rechtmatig in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

11.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke inpassing in de omgeving.

Artikel 12 Bedrijf - Verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.11 Bedrijf - Verkooppunt van motorbrandstoffen in de toelichting.

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg, met de daarbij behorende gebouwen en overkappingen, een autowasstraat en detailhandel in de bij een verkooppunt behorende accessoires en benodigdheden voor motorvoertuigen, alsmede de bij een verkooppunt gebruikelijke voedings- en genotmiddelen, kranten, tijdschriften, snijbloemen, en dergelijke;
- b. een afleverzuil voor lpg, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - afleverzuil lpg";

met de daarbij behorende:

- c. terreinen;
- d. wegen en paden;
- e. andere bouwwerken.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 12.2 onder a bedoelde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde verkooppunt van motorbrandstoffen worden gebouwd;
- b. de gebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen zal ten hoogste de per adres in Bijlage 5 opgenomen oppervlakte bedragen;
- d. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen zal ten hoogste 6,50 m bedragen;
- e. er zullen geen bedrijfswoningen worden gebouwd.

12.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Vergroten bebouwingspercentage

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.2.1 onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen ten hoogste 115% van de per adres in Bijlage 5 opgenomen oppervlakte bedragen, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie in het omliggende gebied, het bebouwingsbeeld, de landschappelijke inpassing en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 13 Cultuur en ontspanning

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van:

1. een speelparadijs;
2. een buitenschoolse opvang;

b. een bedrijfswoning;

c. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning;

met daaraan ondergeschikt:

d. groenvoorzieningen;

e. wegen en paden;

f. water;

g. parkeervoorzieningen;

h. speelvoorzieningen;

i. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

j. tuinen, erven en terreinen;

k. andere bouwwerken.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 13.1 onder a en b genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. een gebouw of een overkapping zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;

b. er zal ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;

c. de inhoud van een bedrijfswoning zal ten hoogste 650 m³ bedragen;

d. de goothoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 6,00 m bedragen;

e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 10,00 m bedragen;

f. de dakhelling van een bedrijfswoning zal ten minste 45° en ten hoogste 60° bedragen;

g. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 2.000 m² bedragen;

h. de goothoogte van een bedrijfsgebouw of een overkapping zal ten hoogste 6,00 m bedragen;

i. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw of een overkapping zal ten hoogste 10,00 m bedragen;

j. de dakhelling van een bedrijfsgebouw of een overkapping zal ten minste 30° en ten hoogste 45° bedragen.

13.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 2,50 m achter (het verlengde van) de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning worden gebouwd;

- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken zal, per bedrijfswoning, ten hoogste 80 m² bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b mogen bovendien hobbykasjes worden gebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van hobbykasjes per bedrijfswoning ten hoogste 12 m² zal bedragen;
- d. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste verdiepingvloer van de bedrijfswoning waaraan wordt gebouwd, vermeerderd met 0,25 m;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 6,50 m bedragen;
- f. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- a. bijbehorende bouwwerken mogen worden voorzien van een plat dak dan wel van een kap, met dien verstande dat ingeval van een kap de dakhelling gelijk zal zijn aan de dakhelling van de bedrijfswoning waaraan of waarbij wordt gebouwd.

13.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van toegangspoorten zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

13.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bowlingbaan;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca tenzij het horeca betreft die ondergeschikt is aan de lid 13.1 sub a genoemde doeleinden;
- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning.

13.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.3 sub b in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van een bowlingbaan.

Artikel 14 Cultuur en ontspanning - Molen

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.13 Cultuur en ontspanning - Molen in de toelichting.

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning - Molen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een molen al dan niet in combinatie met het in pandig wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten;

met daaraan ondergeschikt:

- b. kleinschalige duurzame energiewinning;
- c. wegen en paden;
- d. water;

met de daarbijbehorende:

- e. bijbehorende bouwwerken bij een molen;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. overige andere bouwwerken;

waarbij, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

14.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de molenfunctie zijn toegevoegd.

14.2.1 Molen

Voor het bouwen van een molen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één molen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een molen zal ten hoogste 25,00 m bedragen.

14.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij een molen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een molen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken bij een molen zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de molen dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een molen zal ten hoogste 80 m² bedragen;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,50 m bedragen.

14.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er zullen geen andere bouwwerken ten behoeve van paardrijbakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame windenergiewinning zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij het ander bouwwerk wordt geplaatst op een dak in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van toegangspoorten ten hoogste 3,00 m zal bedragen en de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- d. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Afstand tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van de molen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.2.2 onder a in die zin dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de molen dan wel het verlengde daarvan wordt verkleind, indien de bouwmogelijkheden op het perceel bij handhaving van de afstand van 3,00 m in onevenredige mate worden aangetast, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

14.3.2 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.2.3 onder a in die zin dat paardrijbakken worden toegestaan, mits:

- tevens in lid 14.5.2. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

14.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden, met uitzondering van een theeschenkerij binnen de bebouwing met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
- c. het gebruik van een molen voor het wonen zodanig dat er meer dan één woning ontstaat of er meer dan één huishouden in de bedrijfswoning woonachtig is;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in een molen en bijbehorende bouwwerken, tenzij:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten minder bedraagt dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de molen met bijbehorende bouwwerken binnen een bestemmingsvlak, met een maximum oppervlakte van 100 m²;

2. de woonfunctie behouden blijft;
 3. degene die de activiteiten uitvoert, bewoner van de molen is;
 4. er geen detailhandel plaatsvindt;
 5. de activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- f. het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij een molen voor bewoning;
- g. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend.

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

14.5.1 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.4 onder e in die zin dat een gebouw in combinatie met het wonen wordt gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. er per bestemmingsvlak ten hoogste 6 logieskamers ten behoeve van de recreatieve bewoning worden ingericht;
- b. de oppervlakte per logieskamer ten hoogste 30 m² zal bedragen;
- c. er in of nabij de logieskamers geen zelfstandige kookruimtes worden aangebracht;
- d. er een nachtreghister wordt bijgehouden;
- e. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

14.5.2 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.4 onder g in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak uitsluitend voor het hobbymatige gebruik (inclusief uitrijbak), mits:

- a. de paardrijbak achter (het verlengde van) de achtergevel en direct aansluitend op het perceelsgedeelte achter de molen wordt aangelegd;
- b. de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.000 m² bedraagt;
- c. verlichting is toegestaan onder de voorwaarden dat de verlichting objectgericht is, niet buiten de perceelsgrenzen schijnt en niet brandt tussen 21.00 uur en zonsopgang;
- d. er vanwege de paardrijbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand van dichtstbijgelegen punt van de paardrijbak 50 m tot de woning).

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

14.6.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

- het (gedeeltelijk) verwijderen van karakteristieke gebouwen, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek".

14.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 14.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

14.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan worden verleend, mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. het delen van een pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door verwijderen daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Artikel 15 Detailhandel

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.14 Detailhandel in de toelichting.

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van detailhandelsbedrijven;
- b. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen, ter plaatse van de aanduiding "detailhandel volumineus";

met daaraan ondergeschikt:

- c. kleinschalige duurzame energiewinning;
- d. wegen en paden;
- e. water;

met de daarbijbehorende:

- f. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. andere bouwwerken.

15.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de bestemming zijn toegevoegd.

15.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 15.1 onder a, b en f bedoelde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van het ter plaatse gevestigde detailhandelsbedrijf worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bestemmingsvlak bedragen, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten", in welk geval geen bedrijfswoning is toegestaan;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen zal per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan per adres in Bijlage 5 is opgenomen;
- d. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- e. de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen zal ten minste 5,00 m bedragen;
- f. bedrijfsgebouwen en overkappingen zullen achter de achtergevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- g. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- h. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	per gebouw	gezamenlijk		max.	min.	
Bedrijfsgebouw of overkapping	-	-	7,00	15	60	10,00
Bedrijfswoning	250 m ²	-	6,00	45	60	10,00
bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	-	80 m ²	3,00#	-	60	6,50

Geldt alleen voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goot-hoogte ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning zal bedragen, vermeerderd met 0,25 m.

15.2.2 Andere bouwwerken

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

- er zullen geen andere bouwwerken ten behoeve van paardrijbakken worden gebouwd;
- de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame windenergiewinning zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij het ander bouwwerk wordt geplaatst op een dak in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van toegangspoorten ten hoogste 3,00 m zal bedragen en de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning of de bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.2.1 onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen per bestemmingsvlak wordt vergroot, mits:

- de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen ten hoogste 115% van de per adres in Bijlage 5 opgenomen oppervlakte zal bedragen;
- de vergroting noodzakelijk is voor een goede uitoefening van de detailhandelsactiviteiten;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.3.2 Afstand bedrijfswoning tot de weg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.2.1 onder d in die zin dat de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg wordt verkleind, mits:

- de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.3.3 Afstand tot de zijdelingse perceelgrens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.2.1 onder e in die zin dat de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen wordt verkleind, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.3.4 Bouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.2.1 onder f in die zin dat bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan achter de achtergevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, indien door de ligging van de bestaande bedrijfswoning de bedrijfsvoering door handhaving van de situeringseis in onevenredige mate wordt aangetast, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.3.5 Afstand tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.2.1 onder g in die zin dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan wordt verkleind, indien de bouwmogelijkheden op het perceel bij handhaving van de afstand van 3,00 m in onevenredige mate worden aangetast, mits:

- a. het vrijliggende karakter van de zijgevel van de bedrijfswoning niet in onevenredige mate wordt of kan worden aangetast;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.3.6 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.2.2 onder a in die zin dat paardrijbakken worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 15.5.3 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

15.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat of er meer dan één huishouden in de bedrijfswoning woonachtig is;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken, tenzij:

1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten minder bedraagt dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken binnen een bestemmingsvlak, met een maximum oppervlakte van 100 m²;
 2. de woonfunctie behouden blijft;
 3. degene die de activiteiten uitvoert, bewoner van de bedrijfswoning is;
 4. er geen detailhandel plaatsvindt;
 5. de activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- e. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend.

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

15.5.1 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.4 onder a en/of d in die zin dat binnen bedrijfswoningen en/of bijbehorende bouwwerken mogelijkheden voor mantelzorg, in de vorm van inwoning of een afhankelijke woonruimte, wordt toegestaan, mits:

- a. mantelzorg uitsluitend plaatsvindt vanuit een onzelfstandige woonruimte;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte ten behoeve van de mantelzorg per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 70 m²;
- d. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- e. er wordt voldaan aan de bouwtechnische eisen die gelden voor woningen;
- f. er een indicatie is afgegeven door of vanwege de gemeente Koggenland;
- g. binnen drie maanden na beëindiging van de mantelzorg de inrichting van de onzelfstandige woonruimte ongeschikt is gemaakt voor bewoning.

15.5.2 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.4 onder c in die zin dat een gebouw in combinatie met het wonen wordt gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. er per bestemmingsvlak ten hoogste 6 logieskamers ten behoeve van de recreatieve bewoning worden ingericht;
- b. de oppervlakte per logieskamer ten hoogste 30 m² zal bedragen;
- c. er in of nabij de logieskamers geen zelfstandige kookruimtes worden aangebracht;
- d. er een nachtreghister wordt bijgehouden;

- e. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.5.3 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.4 onder e in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak uitsluitend voor het hobbymatige gebruik (inclusief uitrijbak), mits:

- a. de paardrijbak achter (het verlengde van) de achtergevel en direct aansluitend op het perceelsgedeelte achter de bedrijfswoning wordt aangelegd;
- b. de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.000 m² bedraagt;
- c. verlichting is toegestaan onder de voorwaarden dat de verlichting objectgericht is, niet buiten de perceelsgrenzen schijnt en niet brandt tussen 21.00 uur en zonsopgang;
- d. er vanwege de paardrijbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand van dichtstbijgelegen punt van de paardrijbak 50 m tot de woning).

15.6 Wijzigingsbevoegdheid

15.6.1 Wijziging naar wonen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Detailhandel', tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten", wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de detailhandelsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- e. de oppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing wordt verminderd tot ten hoogste 300 m², tenzij toepassing van deze bepaling onevenredige consequenties heeft, waarbij geldt dat de vermindering feitelijk moet zijn uitgevoerd op het moment dat de verbouwing of herbouw van de resterende (bedrijfs-)bebouwing een aanvang neemt;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 16 Detailhandel - Tuincentrum

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.15 Detailhandel - Tuincentrum in de toelichting.

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - Tuincentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen, overkappingen en kassen ten behoeve van detailhandel in planten, struiken, bomen en andere tuinbenodigdheden ten behoeve van de inrichting van tuinen en bouwwerken, al dan niet in combinatie met een tuinbouwbedrijf, waaronder kassen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. kleinschalige duurzame energiewinning;
- c. wegen en paden;
- d. water;

met de daarbijbehorende:

- e. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. andere bouwwerken.

16.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de bestemming zijn toegevoegd.

16.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 16.1 onder a en e bedoelde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van het ter plaatse gevestigde tuincentrum worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bestemmingsvlak bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen zal per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan per adres in Bijlage 5 is opgenomen;
- d. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- e. de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen zal ten minste 5,00 m bedragen;
- f. bedrijfsgebouwen en overkappingen zullen achter de achtergevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- g. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- h. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	per gebouw	gezamenlijk	max.	min.	max.	max.
Bedrijfsgebouw of overkapping	-	-	6,00	15	60	10,00
Bedrijfswoning	250 m ²	-	6,00	45	60	10,00
bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	-	80 m ²	3,00#	-	60	6,50

Geldt alleen voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning zal bedragen, vermeerderd met 0,25 m.

16.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er zullen geen andere bouwwerken ten behoeve van paardrijbakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame windenergiewinning zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij het ander bouwwerk wordt geplaatst op een dak in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van toegangspoorten ten hoogste 3,00 m zal bedragen en de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- d. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2.1 onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen per bestemmingsvlak wordt vergroot, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen ten hoogste 115% van de per adres in Bijlage 5 opgenomen oppervlakte zal bedragen;
- b. de vergroting noodzakelijk is voor een goede uitoefening van de detailhandelsactiviteiten;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

16.3.2 Afstand bedrijfswoning tot de weg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2.1 onder d in die zin dat de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg wordt verkleind, mits:

- a. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

16.3.3 Afstand tot de zijdelingse perceelgrens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2.1 onder e in die zin dat de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen wordt verkleind, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

16.3.4 Bouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2.1 onder f in die zin dat bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan achter de achtergevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, indien door de ligging van de bestaande bedrijfswoning de bedrijfsvoering door handhaving van de situeringseis in onevenredige mate wordt aangetast, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

16.3.5 Afstand tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2.1 onder g in die zin dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan wordt verkleind, indien de bouw mogelijkheden op het perceel bij handhaving van de afstand van 3,00 m in onevenredige mate worden aangetast, mits:

- a. het vrijliggende karakter van de zijgevel van de bedrijfswoning niet in onevenredige mate wordt of kan worden aangetast;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

16.3.6 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2.2 onder a in die zin dat paardrijbakken worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 16.5.3 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

16.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel anders dan bedoeld in lid 16.1 onder a;
- b. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat of er meer dan één huishouden in de bedrijfswoning woonachtig is;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken, tenzij:

1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten minder bedraagt dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken binnen een bestemmingsvlak, met een maximum oppervlakte van 100 m²;
 2. de woonfunctie behouden blijft;
 3. degene die de activiteiten uitvoert, bewoner van de bedrijfswoning is;
 4. er geen detailhandel plaatsvindt;
 5. de activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- f. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

16.5.1 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.4 onder b en/of e in die zin dat binnen bedrijfswoningen en/of bijbehorende bouwwerken mogelijkheden voor mantelzorg, in de vorm van inwoning of een afhankelijke woonruimte, wordt toegestaan, mits:

- a. mantelzorg uitsluitend plaatsvindt vanuit een onzelfstandige woonruimte;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte ten behoeve van de mantelzorg per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 70 m²;
- d. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- e. er wordt voldaan aan de bouwtechnische eisen die gelden voor woningen;
- f. er een indicatie is afgegeven door of vanwege de gemeente Koggenland;
- g. binnen drie maanden na beëindiging van de mantelzorg de inrichting van de onzelfstandige woonruimte ongeschikt is gemaakt voor bewoning.

16.5.2 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.4 onder d in die zin dat een gebouw in combinatie met het wonen wordt gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. er per bestemmingsvlak ten hoogste 6 logieskamers ten behoeve van de recreatieve bewoning worden ingericht;
- b. de oppervlakte per logieskamer ten hoogste 30 m² zal bedragen;
- c. er in of nabij de logieskamers geen zelfstandige kookruimtes worden aangebracht;
- d. er een nachtreghister wordt bijgehouden;

- e. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

16.5.3 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.4 onder f in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak uitsluitend voor het hobbymatige gebruik (inclusief uitrijbak), mits:

- a. de paardrijbak achter (het verlengde van) de achtergevel en direct aansluitend op het perceelsgedeelte achter de bedrijfswoning wordt aangelegd;
- b. de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.000 m² bedraagt;
- c. verlichting is toegestaan onder de voorwaarden dat de verlichting objectgericht is, niet buiten de perceelsgrenzen schijnt en niet brandt tussen 21.00 uur en zonsopgang;
- d. er vanwege de paardrijbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand van dichtstbijgelegen punt van de paardrijbak 50 m tot de woning).

16.6 Wijzigingsbevoegdheid

16.6.1 Wijziging naar wonen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat d de bestemming 'Detailhandel - Tuincentrum' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de detailhandelsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- e. de oppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing wordt verminderd tot ten hoogste 300 m², tenzij toepassing van deze bepaling onevenredige consequenties heeft, waarbij geldt dat de vermindering feitelijk moet zijn uitgevoerd op het moment dat de verbouwing of herbouw van de resterende (bedrijfs-)bebouwing een aanvang neemt;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 17 Gemengd

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.16 Gemengd in de toelichting.

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande en aaneengebouwde woonhuizen met bijbehorende bouwwerken, al dan niet gecombineerd met een winkel, kantoor, café of ambachtelijk bedrijf; met daaraan ondergeschikt:
 - b. kleinschalige duurzame energiewinning;
 - c. wegen en paden;
 - d. water;
- met de daarbijbehorende:
- e. tuinen, erven en terreinen;
 - f. andere bouwwerken.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Vrijstaande woonhuizen

Voor het bouwen van vrijstaande woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. het aantal vrijstaande woonhuizen zal ten hoogste één bedragen;
- b. de inhoud van een vrijstaand woonhuis zal ten minste 270 m³ en ten hoogste 600 m³ bedragen;
- c. de breedte van het vrijstaand woonhuis zal ten minste 6,00 m bedragen;
- d. de diepte van het vrijstaand woonhuis zal ten hoogste 15,00 m bedragen;
- e. de goothoogte van het vrijstaand woonhuis zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- f. de afstand van het vrijstaand woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen;
- g. de afstand van een woonhuis ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- h. de dakhelling van het vrijstaand woonhuis zal ten minste 20° en ten hoogste 60° bedragen.

17.2.2 Aaneengebouwde woonhuizen

Voor het bouwen van aaneengebouwde woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. het aantal aaneengebouwde woonhuizen zal ten hoogste twee bedragen;
- b. de inhoud van een woonhuis zal ten minste 270 m³ en ten hoogste 600 m³ bedragen;
- c. de breedte van het woonhuis zal ten minste 5,50 m bedragen;
- d. de diepte van het woonhuis zal ten hoogste 15,00 m bedragen;
- e. de goothoogte van het woonhuis zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- f. de afstand van het woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen;
- g. de afstand van een woonhuis ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- h. de dakhelling van het woonhuis zal ten minste 20° en ten hoogste 60° bedragen.

17.2.3 Winkel, kantoor, café of ambachtelijk bedrijf

Voor het bouwen van een winkel, kantoor, café of ambachtelijk bedrijf gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een winkel, kantoor, café of ambachtelijk bedrijf zal ten hoogste 60% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedragen;
- b. de afstand van een winkel, kantoor, café of ambachtelijk bedrijf tot de weg zal ten minste de afstand van het woonhuis tot de weg bedragen;
- c. de goothoogte van een winkel, kantoor, café of ambachtelijk bedrijf zal ten hoogste 4,00 m bedragen.

17.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het woonhuis dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een woonhuis zal ten hoogste 40,00 m² bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken zal, met inachtneming van het gestelde onder b, ten hoogste 80% van de oppervlakte van het woonhuis bedragen;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw zal bedragen, vermeerderd met 0,25 m;
- e. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,50 m bedragen;
- g. de afstand van vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot het dichtstbijzijnde punt van het woonhuis zal ten hoogste 25,00 m bedragen.

17.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er zullen geen bouwwerken ten behoeve van paardrijbakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame windenergiewinning zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij het ander bouwwerk wordt geplaatst op een dak in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van toegangspoorten ten hoogste 3,00 m zal bedragen en de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf 1,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- d. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, niet zijnde een onoverdekt zwembad, zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- f. een onoverdekt zwembad zal achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- g. de oppervlakte van een onoverdekt zwembad zal ten hoogste 50 m² bedragen;

h. de bouwhoogte van een onoverdekt zwembad zal ten hoogste 0,50 m bedragen.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Afstand woonhuis tot de weg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.2.1 onder g of lid 17.2.2 onder g in die zin dat de afstand van een woonhuis ten opzichte van de weg wordt verkleind, mits:

- a. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 18 Groen

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.17 Groen in de toelichting.

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bermen, afschermend groen, speelplekken en andere groenvoorzieningen; met daaraan ondergeschikt:
- b. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterberging, met dien verstande dat bij wateroverlast de vervulling van deze functie voorrang heeft boven de andere functies, evenals bij het daarvoor noodzakelijke onderhoud;
- c. paden en overige verhardingen;
- d. een vulpunt voor lpg, ter plaatse van de aanduiding "vulpunt lpg";
- e. opslag voor lpg, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - opslag lpg";

met de daarbijbehorende:

- f. andere bouwwerken.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

18.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

Artikel 19 Horeca

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.18 Horeca in de toelichting.
in de toelichting.

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van horecabedrijven, niet zijnde discotheken, bars of bar-/dancings;
- b. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van discotheken en/of bar-/dancings, ter plaatse van de aanduiding "discotheek";
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkelingen van stolpen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp";

met daaraan ondergeschikt:

- d. kleinschalige duurzame energiewinning;
- e. wegen en paden;
- f. water;
- g. kleinschalige sport- en dagrecreatieve voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- h. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten, waarbij ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" bedrijfswoningen die gebouwd zijn in de vorm van een stolp;
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. andere bouwwerken.

19.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de bestemming zijn toegevoegd.

19.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 19.1 onder a, b en h bedoelde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van het ter plaatse gevestigde horecabedrijf worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bestemmingsvlak bedragen, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten", in welk geval geen bedrijfswoning is toegestaan;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen zal per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan per adres in Bijlage 5 is opgenomen, tenzij ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - specifieke regeling", in welk geval de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak zal bedragen;

- d. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- e. de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen zal ten minste 5,00 m bedragen;
- f. bedrijfsgebouwen en overkappingen zullen achter de achtergevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- g. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- h. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	per gebouw	gezamenlijk	max.	min.	max.	max.
Bedrijfsgebouw of overkapping	-	-	7,00+	15	60	10,00**+
Bedrijfswoning*	250 m ² *	-	6,00*	45*	60*	10,00*
bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	-	80 m ²	3,00#	-	60	6,50

* Tenzij ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp", in welk geval de volgende bouwregels gelden:

- een stolp zal uitsluitend worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp";
- de oppervlakte, de goothoogte en de dakhelling van een stolp zal ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, de goothoogte en de dakhelling bedragen.

** Tenzij ter plaatse van de aanduiding "discotheek", in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 4,00 m zal bedragen.

+ Tenzij ter plaatse van het adres Kleine Wijzend 1, in welk geval de goot- en bouwhoogte ten hoogste de op de verbeelding aangegeven "maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)" zal bedragen.

Geldt alleen voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning zal bedragen, vermeerderd met 0,25 m.

19.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er zullen geen andere bouwwerken ten behoeve van paardrijbakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame windenergiewinning zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij het ander bouwwerk wordt geplaatst op een dak in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van toegangspoorten ten hoogste 3,00 m zal bedragen en de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning of de bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- d. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 *Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.2.1 onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen per bestemmingsvlak wordt vergroot, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen ten hoogste 115% van de per adres in Bijlage 5 opgenomen oppervlakte zal bedragen;
- b. de vergroting noodzakelijk is voor een goede uitoefening van de horeca-bedrijfsactiviteiten;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

19.3.2 *Afstand bedrijfswoning tot de weg*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.2.1 onder d in die zin dat de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg wordt verkleind, mits:

- a. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

19.3.3 *Afstand tot de zijdelingse perceelgrens*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.2.1 onder e in die zin dat de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen wordt verkleind, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

19.3.4 *Bouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.2.1 onder f in die zin dat bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan achter de achtergevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, indien door de ligging van de bestaande bedrijfswoning de bedrijfsvoering door handhaving van de situeringseis in onevenredige mate wordt aangetast, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

19.3.5 *Afstand tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.2.1 onder g in die zin dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan wordt verkleind, indien de bouwmogelijkheden op het perceel bij handhaving van de afstand van 3,00 m in onevenredige mate worden aangetast, mits:

- a. het vrijliggende karakter van de zijgevel van de bedrijfswoning niet in onevenredige mate wordt of kan worden aangetast;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

19.3.6 Afwijken maatvoeringen stolpen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.2.1 onder h in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stolp.

19.3.7 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.2.2 onder a in die zin dat paardrijbakken worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 19.5.3 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

19.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- b. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat of er meer dan één huishouden in de bedrijfswoning woonachtig is;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken, tenzij:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten minder bedraagt dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken binnen een bestemmingsvlak, met een maximum oppervlakte van 100 m²;
 2. de woonfunctie behouden blijft;
 3. degene die de activiteiten uitvoert, bewoner van de bedrijfswoning is;
 4. er geen detailhandel plaatsvindt;
 5. de activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van bed and breakfast, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- f. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend.

19.5 Afwijken van de gebruiksregels

19.5.1 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.4 onder b en/of e in die zin dat binnen bedrijfswoningen en/of bijbehorende bouwwerken mogelijkheden voor mantelzorg, in de vorm van inwoning of een afhankelijke woonruimte, wordt toegestaan, mits:

- a. mantelzorg uitsluitend plaatsvindt vanuit een onzelfstandige woonruimte;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte ten behoeve van de mantelzorg per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 70 m²;
- d. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- e. er wordt voldaan aan de bouwtechnische eisen die gelden voor woningen;
- f. er een indicatie is afgegeven door of vanwege de gemeente Koggenland;
- g. binnen drie maanden na beëindiging van de mantelzorg de inrichting van de onzelfstandige woonruimte ongeschikt is gemaakt voor bewoning.

19.5.2 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.4 onder d in die zin dat een gebouw in combinatie met het wonen wordt gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. er per bestemmingsvlak ten hoogste 6 logieskamers ten behoeve van de recreatieve bewoning worden ingericht;
- b. de oppervlakte per logieskamer ten hoogste 30 m² zal bedragen;
- c. er in of nabij de logieskamers geen zelfstandige kookruimtes worden aangebracht;
- d. er een nachtreghister wordt bijgehouden;
- e. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

19.5.3 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.4 onder f in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak uitsluitend voor het hobbymatige gebruik (inclusief uitrijbak), mits:

- a. de paardrijbak achter (het verlengde van) de achtergevel en direct aansluitend op het perceelsgedeelte achter de bedrijfswoning wordt aangelegd;
- b. de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.000 m² bedraagt;
- c. verlichting is toegestaan onder de voorwaarden dat de verlichting objectgericht is, niet buiten de perceelsgrenzen schijnt en niet brandt tussen 21.00 uur en zonsopgang;

- d. er vanwege de paardrijbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand van dichtstbijgelegen punt van de paardrijbak 50 m tot de woning).

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

19.6.1 Vergunningplicht

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

- het (gedeeltelijk) verwijderen van een stomp voorzover de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stomp".

19.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in 19.6.1. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

19.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. het delen van een stomp betreft die op zichzelf niet karakteristiek zijn en waarbij door verwijdering daarvan de karakteristieke hoofdvorm van de stomp niet onevenredig wordt aangetast.

19.7 Wijzigingsbevoegdheid

19.7.1 Woningplitsing stomp

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een bedrijfswoning in de vorm van een stomp, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stomp", al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

- a. er wordt gesplitst in ten hoogste twee woningen, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stompboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
- b. in afwijking van sublid a wordt gesplitst in ten hoogste drie of vier woningen, indien sprake is van een stompboerderij met een dubbel respectievelijk driedubbel vierkant, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stompboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
- c. vooraf advies is ingewonnen bij de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke eigenschappen van de stompboerderij;
- e. er voldoende parkeergelegenheid is op het bijbehorende erf;
- f. buitenopslag niet is toegestaan;

- g. geen splitsing plaatsvindt tussen de woning en de opstallen;
- h. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

19.7.2 Verwijderen aanduiding stolp vanwege afwijkende bouwvorm

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling van de stolp, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp", en een andere bouwvorm wordt teruggebouwd, waarbij de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" wordt verwijderd, mits:

- a. de stolp teniet is gegaan door een calamiteit en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijs niet verlangd kan worden;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels voor bedrijfswoningen in lid 19.2.1 van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

19.7.3 Wijziging naar wonen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Horeca', tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten", wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de horecabedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- e. de oppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing wordt verminderd tot ten hoogste 300 m², tenzij toepassing van deze bepaling onevenredige consequenties heeft, waarbij geldt dat de vermindering feitelijk moet zijn uitgevoerd op het moment dat de verbouwing of herbouw van de resterende (bedrijfs-)bebouwing een aanvang neemt;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 20 Maatschappelijk

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.19 Maatschappelijk in de toelichting.

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van een maatschappelijke voorziening;
- b. gebouwen en overkappingen uitsluitend ten behoeve van een atelier, ter plaatse van de aanduiding "atelier";
- c. een kerktoeren, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - kerktoeren";
- d. een begraafplaats, ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats";
- e. evenementen met een aaneengesloten periode van ten hoogste 5 dagen;
- f. het behoud, het herstel en de ontwikkelingen van stolpen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp";

met daaraan ondergeschikt:

- g. kleinschalige duurzame energiewinning;
- h. wegen en paden;
- i. water;

met de daarbijbehorende:

- j. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten, waarbij ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" bedrijfswoningen die gebouwd zijn in de vorm van een stolp;
- k. tuinen, erven en terreinen;
- l. andere bouwwerken;

waarbij, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

20.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de bestemming zijn toegevoegd.

20.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 20.1. onder a, b, c en j bedoelde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde maatschappelijke voorziening worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bestemmingsvlak bedragen, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten", in welk geval geen bedrijfswoning is toegestaan;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen zal per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan per adres in Bijlage 5 is opgenomen;

- d. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- e. de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen zal ten minste 5,00 m bedragen;
- f. bedrijfsgebouwen en overkappingen zullen achter de achtergevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- g. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- h. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	per gebouw	gezamenlijk		max.	min.	
Bedrijfsgebouw of overkapping	-	-	7,00	15	60	10,00
Bedrijfswoning*	250 m ² *	-	6,00*	45*	60*	10,00*
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	-	80 m ²	3,00#	-	60	6,50+
Een kerktoren	-	-	-	-	-	45,00

* Tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp", in welke geval de volgende bouwregels gelden:

- een stolp zal binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" worden gebouwd;
- de oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een stolp zal ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling bedragen.

+ Tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen

Geldt alleen voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning zal bedragen, vermeerderd met 0,25 m.

20.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er zullen geen andere bouwwerken ten behoeve van paardrijbakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame windenergiewinning zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij het ander bouwwerk wordt geplaatst op een dak in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van toegangspoorten ten hoogste 3,00 m zal bedragen en de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning of de bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- d. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Vergroten oppervlakte gebouwen en overkappingen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.2.1 onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bestemmingsvlak wordt vergroot, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen ten hoogste 115% van de per adres in Bijlage 5 opgenomen oppervlakte zal bedragen;
- b. de vergroting noodzakelijk is voor een goede uitoefening van de maatschappelijke activiteiten;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

20.3.2 Afstand bedrijfswoning tot de weg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.2.1 onder d in die zin dat de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg wordt verkleind, mits:

- a. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

20.3.3 Afstand tot de zijdelingse perceelgrens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.2.1 onder e in die zin dat de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen wordt verkleind, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

20.3.4 Bouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.2.1 onder f in die zin dat gebouwen en overkappingen anders dan achter de achtergevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, indien door de ligging van de bestaande bedrijfswoning de maatschappelijke activiteiten door handhaving van de situeringseis in onevenredige mate wordt aangetast, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

20.3.5 Afstand tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.2.1 onder g in die zin dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan wordt verkleind, indien de bouw mogelijkheden op het perceel bij handhaving van de afstand van 3,00 m in onevenredige mate worden aangetast, mits:

- a. het vrijliggende karakter van de zijgevel van de bedrijfswoning niet in onevenredige mate wordt of kan worden aangetast;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

20.3.6 Afwijken maatvoeringen stolpen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.2.1. onder h in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stolp.

20.3.7 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.2.2. onder a in die zin dat paardrijbakken worden toegestaan, mits:

tevens de in lid 20.5.3. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

20.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden anders dan ondergeschikte horeca ten dienste van de maatschappelijke functie;
- c. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat of er meer dan één huishouden in de bedrijfswoning woonachtig is;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken, tenzij:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten minder bedraagt dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken binnen een bestemmingsvlak, met een maximum oppervlakte van 100 m²;
 2. de woonfunctie behouden blijft;
 3. degene die de activiteiten uitvoert, bewoner van de bedrijfswoning is;
 4. er geen detailhandel plaatsvindt;
 5. de activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- f. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- g. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend.

20.5 Afwijken van de gebruiksregels

20.5.1 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.4 onder c en/of f in die zin dat binnen bedrijfswoningen en/of bijbehorende bouwwerken mogelijkheden voor mantelzorg, in de vorm van inwoning of een afhankelijke woonruimte, wordt toegestaan, mits:

- a. mantelzorg uitsluitend plaatsvindt vanuit een onzelfstandige woonruimte;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte ten behoeve van de mantelzorg per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 70 m²;
- d. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- e. er wordt voldaan aan de bouwtechnische eisen die gelden voor woningen;
- f. er een indicatie is afgegeven door of vanwege de gemeente Koggenland;
- g. binnen drie maanden na beëindiging van de mantelzorg de inrichting van de onzelfstandige woonruimte ongeschikt is gemaakt voor bewoning.

20.5.2 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.4 onder e in die zin dat een gebouw in combinatie met het wonen wordt gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. er per bestemmingsvlak ten hoogste 6 logieskamers ten behoeve van de recreatieve bewoning worden ingericht;
- b. de oppervlakte per logieskamer ten hoogste 30 m² zal bedragen;
- c. er in of nabij de logieskamers geen zelfstandige kookruimtes worden aangebracht;
- d. er een nachtregister wordt bijgehouden;
- e. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

20.5.3 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.4 onder g in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak uitsluitend voor het hobbymatige gebruik (inclusief uitrijbak), mits:

- a. de paardrijbak achter (het verlengde van) de achtergevel en direct aansluitend op het perceelsgedeelte achter de bedrijfswoning wordt aangelegd;
- b. de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.000 m² bedraagt;
- c. verlichting is toegestaan onder de voorwaarden dat de verlichting objectgericht is, niet buiten de perceelsgrenzen schijnt en niet brandt tussen 21.00 uur en zonsopgang;

- d. er vanwege de paardrijbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand van dichtstbijgelegen punt van de paardrijbak 50 m tot de woning).

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

20.6.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

- a. het (gedeeltelijk) verwijderen van een stolp ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp".
- b. het (gedeeltelijk) verwijderen van karakteristieke gebouwen ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek".

20.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 20.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

20.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan worden verleend, mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. het delen van een stolp of een pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door verwijderen daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

20.7 Wijzigingsbevoegdheid

20.7.1 Woningssplitsing stolp

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een bedrijfswoning in de vorm van een stolp, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp", al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

- a. er wordt gesplitst in ten hoogste twee woningen, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
- b. in afwijking van sublid a wordt gesplitst in ten hoogste drie of vier woningen, indien sprake is van een stolpboerderij met een dubbel respectievelijk driedubbel vierkant, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
- c. vooraf advies is ingewonnen bij de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke eigenschappen van de stolpboerderij;

- e. er voldoende parkeergelegenheid is op het bijbehorende erf;
- f. buitenopslag niet is toegestaan;
- g. geen splitsing plaatsvindt tussen de woning en de opstallen;
- h. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

20.7.2 Verwijderen aanduiding stolp vanwege afwijkende bouwvorm

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling van de stolp, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp", en een andere bouwvorm wordt teruggebouwd, waarbij de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" wordt verwijderd, mits:

- a. de stolp teniet is gegaan door een calamiteit en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijs niet verlangd kan worden;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels voor bedrijfswoningen in lid 20.2.1 van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

20.7.3 Wijziging naar wonen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Maatschappelijk', tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten", wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 en 37 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de maatschappelijke activiteiten ter plaatse zijn beëindigd
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalige stolp;
- e. de oppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing wordt verminderd tot ten hoogste 300 m², tenzij toepassing van deze bepaling onevenredige consequenties heeft, waarbij geldt dat de vermindering feitelijk moet zijn uitgevoerd op het moment dat de verbouwing of herbouw van de resterende (bedrijfs-)bebouwing een aanvang neemt;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 21 Maatschappelijk - Begraafplaats

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.20 Maatschappelijk - Begraafplaats in de toelichting.

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een begraafplaats;
 - b. beplanting en bebossing;
 - c. verhardingen;
- met de daarbijbehorende:
- d. gebouwen en overkappingen;
 - e. terreinen;
 - f. andere bouwwerken.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. er mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen, niet zijnde bedrijfswoningen, ten behoeve van de ter plaatse aanwezige begraafplaats worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en/of overkappingen zal per begraafplaats ten hoogste 100 m² bedragen;
- c. de goothoogte van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

21.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 2,50 m bedragen.

Artikel 22 Natuur - 1

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.21 Natuur - 1 in de toelichting.

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. doeleinden van natuur en landschap, zijnde het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het ecosysteem van het Natura 2000-gebied Markermeer en de daaraan eigen natuurlijke en landschappelijke waarden;
 - b. sociaal-economische en sociaal-culturele doeleinden, zijnde de beroepsvisserij, integraal waterbeheer, dagrecreatief medegebruik, waaronder het varen met pleziervaartuigen en/of de beroepsscheepvaart;
 - c. wateraanvoer, -afvoer en -berging;
- met de daarbijbehorende:
- d. kaden en dijken;
 - e. vaarwegmarkeringen;
 - f. andere bouwwerken.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

22.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt:

- a. er worden geen andere bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie en dagrecreatief medegebruik gebouwd;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,00 m.

22.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- b. het aanleggen van aanleggelegenheden;
- c. het bergen van verontreinigde baggerspecie;
- d. het gebruik van de gronden als ligplaats voor woonschepen, woonarken of casco's, die tot woonschip of woonark kunnen worden omgebouwd.

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

22.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het aanleggen van stranden;
- b. het aanleggen van kaden en dijken.

22.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 22.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of het normale natuurbeheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

22.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden.

Artikel 23 Natuur - 2

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.22 Natuur - 2 in de toelichting.

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en de landschappelijke waarden van de natuurgebieden en de landschappelijke openheid daarvan;
- b. sloten, vaarten, poelen, plassen, en daarmee gelijk te stellen waterlopen en -partijen, mede bestemd voor waterberging;
- c. een ijsbaan, ter plaatse van de aanduiding "ijsbaan";
met daaraan ondergeschikt:
- d. agrarisch medegebruik, niet zijnde het agrarisch gebruik van gronden voor meerjarig opgaande teeltvormen;
- e. extensief dagrecreatief medegebruik en educatief medegebruik;
- f. paden;
- g. nutsvoorzieningen;
met daarbijbehorende:
- h. een gebouw voor onderhoud en beheer en horeca ten behoeve van een ijsbaan, ter plaatse van de aanduiding "ijsbaan";
- i. gebouwen ten behoeve van het natuurbeheer, alsmede ten behoeve van het geven van cursussen en trainingen en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten, ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- j. andere bouwwerken.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen, behoudens een gebouw ten behoeve van een ijsbaan en gebouwen ten behoeve van natuurbeheer, alsmede ten behoeve van het geven van cursussen en trainingen en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten, geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

23.2.2 Gebouw ten behoeve van ijsbaan

Voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van een ijsbaan gelden de volgende regels:

- a. het gebouw zal uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "ijsbaan" worden gebouwd;
- b. per gebied ter plaatse van de aanduiding "ijsbaan" zal ten hoogste één gebouw worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van een gebouw zal ten hoogste 20 m² bedragen;
- d. de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

23.2.3 Gebouwen ten behoeve van natuurbeheer, alsmede ten behoeve van het geven van cursussen en trainingen en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten

Voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van natuurbeheer, alsmede ten behoeve van het geven van cursussen en trainingen en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten gelden de volgende regels:

- a. het gebouw zal uitsluitend worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. de oppervlakte van het gebouw zal ten hoogste 230 m² bedragen;
- c. de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 7,00 m bedragen.

23.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. andere bouwwerken in de vorm van lichtmasten zullen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "ijsbaan" worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- c. er zullen geen andere bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie en paardrijbakken worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

23.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten;
- b. het dempen en/of verlanden van plassen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- d. het omzetten van gras- en/of schraalland ten behoeve van een permanent ander agrarisch gebruik;
- e. het aanleggen van nieuwe verharde wegen en paden.

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

23.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

- a. het ontgronden, af- en/of vergraven, egaliseren, diepploegen en/of ophogen van gronden;
- b. het aanplanten en/of verwijderen van bomen en/of houtgewas, alsmede de verwijdering van bodem- en oevervegetaties;
- c. het graven en/of dempen, verdiepen en/of verbreden van sloten, vaarten, poelen, en daarmee gelijk te stellen waterlopen en/of -partijen;
- d. het verharden en/of het verbreden van bestaande wegen en/of paden en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen anders dan ten behoeve van het verharden en/of het verbreden van wegen en/of paden;

- e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
- f. het aanleggen en/of aanbrengen van oeverbeschoeiingen en/of aanlegplaatsen;
- g. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.

23.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 23.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds rechtmatig in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

23.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en de natuurlijke waarden. Voor de in 23.4.1 onder a tot en met c genoemde activiteiten zullen uitsluitend vergunningen worden verleend als de activiteiten worden uitgevoerd in het kader van natuurbeheer.

Artikel 24 Recreatie - Dagrecreatie 1

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.23 Recreatie - Dagrecreatie 1 in de toelichting.

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie 1' aangewezen gronden zijn:

- a. sport-, speel- en zonneweiden;
- b. kinderboerderijen;
- c. water;
- d. beplanting en bebossing;
- e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van natuurlijke waarden;
met daaraan ondergeschikt:
- f. kleinschalige duurzame energiewinning;
- g. paden;
met de daarbijbehorende:
- h. gebouwen ten behoeve van een zwembad met bijbehorende speelterreinen, ter plaatse van de aanduiding "zwembad";
- i. gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer;
- j. terreinen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. andere bouwwerken.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Gebouwen ten behoeve van een zwembad

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van een zwembad gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "zwembad";
- b. de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- d. er zullen geen bedrijfswoningen worden gebouwd.

24.2.2 Gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde dagrecreatieve voorziening worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen zal per bestemmingsvlak ten hoogste 200 m² bedragen;
- c. de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- e. er zullen geen bedrijfswoningen worden gebouwd.

24.2.3 *Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame windenergiewinning zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij het ander bouwwerk wordt geplaatst op een dak in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidings zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van toegangspoorten zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Artikel 25 Recreatie - Dagrecreatie 2

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. standplaatsen voor kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans;
 - b. gebouwen ten behoeve van de verblijfsrecreatie;
 - c. trekkershutten;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. groenvoorzieningen;
 - e. wegen en paden;
 - f. water;
 - g. parkeervoorzieningen;
 - h. speelvoorzieningen;
 - i. nutsvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- j. tuinen, erven en terreinen;
 - k. andere bouwwerken.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen zal ten hoogste 60 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen zal ten hoogste 3,50 m bedragen.

25.2.2 Trekkershutten

Voor het bouwen van trekkershutten gelden de volgende regels:

- a. het aantal te bouwen trekkershutten zal ten hoogste 16 bedragen;
- b. de oppervlakte van een trekkershut zal ten hoogste 25 m² bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag voor 2 van de 16 trekkershutten de oppervlakte ten hoogste 45 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte van een trekkershut zal ten hoogste 3,50 m bedragen.

25.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van toegangspoorten zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

25.3 Afwijken van de bouwregels

25.3.1 Vegroten oppervlakte trekkershutten

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 25.2.2 onder b en c in die zin dat voor ten hoogste 7 van de 16 trekkershutten de oppervlakte ten hoogste 45 m² mag bedragen, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. .

25.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van permanente bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie over een duur van meer dan 5 weken aaneengesloten;
- c. het gebruik van de gronden als standplaats voor meer dan 50 kampeermiddelen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, tenzij het detailhandel betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de lid 25.1 sub a en b genoemde doeleinden;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van horeca, tenzij het horeca betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de lid 25.1 sub a en b genoemde doeleinden.

Artikel 26 Recreatie - Verblijfsrecreatie

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.25 Recreatie - Verblijfsrecreatie in de toelichting.

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieverblijven;
- b. gebouwen en overkappingen voor zover ten dienste van het recreatieterrein, ten behoeve van:
 1. dienstverlening, waaronder recepties en kantoorruimtes;
 2. een restaurant;
 3. kampwinkels;
 4. sport- en speeldoeleinden;
 5. groepsaccommodaties;al dan niet in combinatie met ruimten ten behoeve van sanitaire voorzieningen en onderhoud en beheer;
- c. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. sanitaire voorzieningen;
 2. het onderhoud en het beheer;
- d. vrijstaande bergingen en vrijstaande overkappingen bij recreatieverblijven;
- e. het behoud, het herstel en de ontwikkelingen van stolpen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp";
met daaraan ondergeschikt:
- f. kleinschalige duurzame energiewinning;
met de daarbijbehorende:
- g. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten, waarbij ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" bedrijfswoningen die gebouwd zijn in de vorm van een stolp;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. sport- en spelterreinen;
- j. wegen en paden;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. beplanting en bebossing;
- m. plassen, sloten en naar de aard daarmee gelijk te stellen waterpartijen en -lopen, mede bestemd voor waterberging;
- n. calamiteitendoorgang, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - calamiteitendoorgang";
- o. overige andere bouwwerken.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Recreatiewoningen

Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een recreatiewoning zal ten hoogste 100 m² bedragen;

- b. de goothoogte van een recreatiewoning zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een recreatiewoning zal ten hoogste 7,00 m bedragen, waarbij een tweede bouwlaag in de kap is toegestaan;
- d. de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen zal ten minste 3,00 m bedragen.

26.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. indien en voorzover een bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding "bouwvlak" zal een bedrijfswoning binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen zal per bestemmingsvlak ten hoogste het in bijlage 6 aangegeven maximum aantal bedragen;
- c. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- d. de oppervlakte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 250 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van de bedrijfswoning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- e. de goothoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- f. de dakhelling van een bedrijfswoning zal ten minste 45° en ten hoogste 60° bedragen;
- g. de bouwhoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 11,00 m bedragen;
- h. tenzij de bedrijfswoning wordt gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stomp", in welk geval de volgende bouwregels gelden:
 - 1. een stomp zal uitsluitend worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stomp";
 - 2. de oppervlakte, de goothoogte en de dakhelling van een stomp zal ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, de goothoogte en de dakhelling bedragen.

26.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

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

- a. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de dichtstbijzijnde gevel van de bedrijfswoning zal ten hoogste 30,00 m bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per bedrijfswoning ten hoogste 80 m² bedragen;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning zal bedragen, vermeerderd met 0,25 m;
- e. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,50 m bedragen.

26.2.4 *Gebouwen en overkappingen lid 26.1. onder b*

Voor het bouwen van de in lid 26.1 onder b genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen zal per bestemmingsvlak ten hoogste de in bijlage 6 opgenomen oppervlakte bedragen;
- b. indien en voorzover een bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding "bouwvlak" zullen de gebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- d. de dakhelling van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 60° bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 12,00 m bedragen.

26.2.5 *Gebouwen en overkappingen lid 26.1. onder c*

Voor het bouwen van de in lid 26.1 onder c genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen of overkappingen zal ten hoogste 4,50 m bedragen;
- c. de dakhelling van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.

26.2.6 *Stacaravans en chalets*

Voor het plaatsen van stacaravans en chalets gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een stacaravan of een chalet zal ten hoogste 72 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van een stacaravan of een chalet zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- c. de onderlinge afstand tussen stacaravans en/of chalets zal ten minste 3,00 m bedragen;
- d. het onderkelderen van een stacaravan of een chalet is niet toegestaan.

26.2.7 *Vrijstaande bergingen en vrijstaande overkappingen*

Voor het bouwen van vrijstaande bergingen en vrijstaande overkappingen bij recreatieverblijven gelden de volgende regels:

- a. per recreatieverblijf zal ten hoogste één vrijstaande berging en/of één vrijstaande overkappingen worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een vrijstaande berging zal ten hoogste 9,00 m² bedragen;
- c. de oppervlakte van een vrijstaande overkapping zal ten hoogste 15,00 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte van een vrijstaande berging of een vrijstaande overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- e. de afstand van een vrijstaande berging of een vrijstaande overkapping tot een recreatieverblijf zal ten minste 1,00 m bedragen.

26.2.8 *Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame windenergiewinning zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij het ander bouwwerk wordt geplaatst op een dak in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,20 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van toegangspoorten zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

26.3 Afwijken van de bouwregels

26.3.1 Afstand bedrijfswoning tot de weg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 26.2.2 onder c in die zin dat de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg wordt verkleind, mits:

- a. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

26.3.2 Afwijken maatvoeringen stolpen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 26.2.2 onder h in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stulp.

26.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gebouwen en recreatieverblijven, met uitzondering van bedrijfswoningen, voor permanente bewoning;
- b. het gebruik van gebouwen en recreatieverblijven voor de huisvesting van elders werkzaam zijnde (tijdelijke) werknemers;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het bouwen dan wel plaatsen van meer recreatieverblijven dan per terrein is aangegeven in Bijlage 6;
- d. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat of er meer dan één huishouden in de bedrijfswoning woonachtig is;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken, tenzij:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten minder bedraagt dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken binnen een bestemmingsvlak, met een maximum oppervlakte van 100 m²;
 2. de woonfunctie behouden blijft;
 3. degene die de activiteiten uitvoert, bewoner van de bedrijfswoning is;

4. er geen detailhandel plaatsvindt;
5. de activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van bed and breakfast, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- g. het gebruik van de gronden voor het bouwen en/of plaatsen van bouwwerken en/of recreatieverblijven, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - calamiteitendoorgang";
- h. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen voor bewoning;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie;
- j. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel anders dan ten behoeve van de recreanten van het betreffende recreatieterrein;
- k. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel indien de gezamenlijke winkelvloeroppervlakte meer dan 100 m² bedraagt;
- l. het verwijderen van terrein afschermdende beplanting, anders dan in de vorm van normaal onderhoud.

26.5 Afwijken van de gebruiksregels

26.5.1 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 26.4 onder d en/of g in die zin dat binnen bedrijfswoningen en/of bijbehorende bouwwerken mogelijkheden voor mantelzorg, in de vorm van inwoning of een afhankelijke woonruimte, wordt toegestaan, mits:

- a. mantelzorg uitsluitend plaatsvindt vanuit een onzelfstandige woonruimte;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte ten behoeve van de mantelzorg per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 70 m²;
- d. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- e. er wordt voldaan aan de bouwtechnische eisen die gelden voor woningen;
- f. er een indicatie is afgegeven door of vanwege de gemeente Koggenland;
- g. binnen drie maanden na beëindiging van de mantelzorg de inrichting van de onzelfstandige woonruimte ongeschikt is gemaakt voor bewoning.

26.5.2 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 26.4 onder f in die zin dat een gebouw in combinatie met het wonen wordt gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. er per bestemmingsvlak ten hoogste 6 logieskamers ten behoeve van de recreatieve bewoning worden ingericht;

- b. de oppervlakte per logieskamer ten hoogste 30 m² zal bedragen;
- c. er in of nabij de logieskamers geen zelfstandige kookruimtes worden aangebracht;
- d. er een nachtreghister wordt bijgehouden;
- e. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarishe) bedrijven;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

26.6.1 Vergunningplicht

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

- het (gedeeltelijk) verwijderen van een stomp ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stomp".

26.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in 26.6.1. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

26.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. het delen van een stomp betreft die op zichzelf niet karakteristiek zijn en waarbij door verwijdering daarvan de karakteristieke hoofdvorm van de stomp niet onevenredig wordt aangetast.

26.7 Wijzigingsbevoegdheid

26.7.1 Wijziging gebouwen en overkappingen lid 26.1. onder b

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de omvang van een bouwvlak of de bouwvlakken wordt vergroot, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwvlakken per bestemmingsvlak met ten hoogste 20% wordt vergroot;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

26.7.2 Wijziging situering bouwvlakken

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering van de aanduiding "bouwvlak" dan wel meerdere aanduidingen "bouwvlak" bij gelijkblijvende omvang worden aangepast, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

26.7.3 *Woningsplitsing stolp*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een bedrijfswoning in de vorm van een stolp, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp", al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

- a. er wordt gesplitst in ten hoogste twee woningen, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
- b. in afwijking van sublid a wordt gesplitst in ten hoogste drie of vier woningen, indien sprake is van een stolpboerderij met een dubbel respectievelijk driedubbel vierkant, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
- c. vooraf advies is ingewonnen bij de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke eigenschappen van de stolpboerderij;
- e. er voldoende parkeergelegenheid is op het bijbehorende erf;
- f. buitenopslag niet is toegestaan;
- g. geen splitsing plaatsvindt tussen de woning en de opstallen;
- h. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

26.7.4 *Verwijderen aanduiding stolp vanwege afwijkende bouwvorm*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling van de stolp, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp", en een andere bouwvorm wordt teruggebouwd, waarbij de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" wordt verwijderd, mits:

- a. de stolp teniet is gegaan door een calamiteit en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijs niet verlangd kan worden;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels voor bedrijfswoningen in lid 26.2.2 van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 27 Recreatie - Volkstuinen

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.26 Recreatie - Volkstuinen in de toelichting.

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Volkstuinen' aangewezen gronden zijn:

- a. volkstuinen;
met daaraan ondergeschikt:
- b. kleinschalige duurzame energiewinning;
met de daarbijbehorende:
- c. gebouwen en overkappingen;
- d. terreinen;
- e. paden;
- f. water;
- g. andere bouwwerken.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. per volkstuin zal ten hoogste één gebouw en één overkapping worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een gebouw en een overkapping zal ten hoogste 20,00 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen zal per volkstuin ten hoogste 50% van de oppervlakte van de volkstuin bedragen.

27.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame windenergiewinning zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij het ander bouwwerk wordt geplaatst op een dak in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

27.3 Specifieke gebruiksregels

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

- het gebruik van bouwwerken ten behoeve van bewoning.

Artikel 28 Sport - Golfbaan

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.27 Sport - Golfbaan in de toelichting.

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Golfbaan' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een golfbaan, waarbij de instandhouding van de landschappelijke en natuurlijke waarden wordt nagestreefd;
met de daarbijbehorende:
- b. gebouwen en overkappingen ten behoeve van een clubgebouw met bijbehorende voorzieningen ten dienste van de golfbaan;
- c. gebouwen en overkappingen ten behoeve van een overdekte afslagplaats van de driving range ten dienste van de golfbaan;
- d. gebouwen en overkappingen ten behoeve van afslagplaatsen en schuilgelegenheden ten dienste van de golfbaan;
- e. beplanting en bebossing;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. paden;
- i. bruggen, dammen en duikers;
- j. andere bouwwerken.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Gebouwen en overkappingen genomen in lid 28.1. onder b

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen genoemd in lid 28.1 onder b gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 4,50 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

28.2.2 Gebouwen en overkappingen genoemd in lid 28.1. onder c

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen genoemd in lid 28.1 onder c gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van het gebouw of overkapping ten behoeve van de afslagplaats van de driving range zal ten hoogste 280 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van het gebouw of overkapping ten behoeve van de afslagplaats van de driving range zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

28.2.3 Gebouwen en overkappingen genoemd in lid 28.1. onder d

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen genoemd in lid 28.1 onder d gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en/of overkappingen zal ten hoogste 200 m² bedragen;

- b. de bouwhoogte van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

28.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en ballenvangers zal ten hoogste 15,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

Artikel 29 Sport - Manege

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.28 Sport - Manege in de toelichting.

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Manege' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een manege met inbegrip van bedrijfsgebonden kantoorruimten;

met daaraan ondergeschikt:

- b. kleinschalige duurzame energiewinning;
- c. evenementen gerelateerd aan de paardensport;
- d. wegen en paden;
- e. water;

met de daarbijbehorende:

- f. erven en terreinen;
- g. andere bouwwerken.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde manege worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 2.500 m² bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebonden kantoorruimte zal ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen bedragen;
- d. de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen zal ten minste 3,00 m bedragen;
- e. de goothoogte van een bedrijfsgebouw of overkapping zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- f. de dakhelling van een bedrijfsgebouw of overkapping zal ten minste 15° en ten hoogste 60° bedragen;
- g. er zullen geen bedrijfswoningen worden gebouwd.

29.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame windenergieëwinning zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij het ander bouwwerk wordt geplaatst op een dak in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van toegangspoorten zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

29.3 Afwijken van de bouwregels

29.3.1 Afstand tot de zijdelingse perceelgrens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 29.2.1 onder d in die zin dat de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen wordt verkleind, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

29.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden.

Artikel 30 Sport - Sportvelden

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.29 Sport - Sportvelden in de toelichting.

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Sportvelden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. terreinen ten behoeve van sport- en recreatieve voorzieningen, zoals sportvelden en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. kleinschalige duurzame energiewinning;
- c. wegen en paden;
- d. water;

met de daarbijbehorende:

- e. gebouwen en overkappingen;
- f. terreinen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. andere bouwwerken, waaronder lichtmasten.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde sportvoorzieningen worden gebouwd;
- b. de gebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een gebouw of een overkapping, waaronder begrepen een tribune, zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- d. er zullen geen woonhuizen worden gebouwd.

30.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame windenergiegewinning zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij het ander bouwwerk wordt geplaatst op een dak in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van toegangspoorten zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 20,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van ballenvangers zal ten hoogste 10,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

30.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;

- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden anders dan ondergeschikte horeca in de vorm van bijbehorende kantines.

Artikel 31 Verkeer

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.30 Verkeer in de toelichting.

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en paden;
 - b. sloten, bermen en beplanting;
 - c. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterberging;
 - d. een gedenkteken voor de berging van vliegtuigwrakken, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - gedenkteken";
 - e. een weerstation (meteoveld), ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - weerstation";
 - f. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van ecologische verbindingzones, ter plaatse van de aanduiding "ecologische verbindingzone";
- met de daarbijbehorende:
- g. geluidwerende voorzieningen;
 - h. andere bouwwerken, waaronder bruggen, dammen en/of duikers, en naar de aard daarmee gelijk te stellen kunstwerken.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

31.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 15,00 m bedragen;
- b. de doorvaarthoogte van bruggen, duikers en daarmee gelijk te stellen kunstwerken, ten minste 1,20 m, tenzij de bestaande hoogte minder bedraagt, in welke geval de doorvaarthoogte ten minste de bestaande hoogte zal bedragen;
- c. de doorvaartbreedte van bruggen, duikers en daarmee gelijk te stellen kunstwerken, en de waterloop ten minste 2,50 m, tenzij de bestaande breedte minder bedraagt, in welke geval de doorvaartbreedte ten minste de bestaande breedte zal bedragen.

Artikel 32 Verkeer - Fiets- en voetpaden

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.31 Verkeer - Fiets- en voetpaden in de toelichting.

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Fiets- en voetpaden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. fiets- en voetpaden;
- b. kaden en dijken;
- c. sloten, bermen en beplanting;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterberging;
- e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van ecologische verbindingzones, ter plaatse van de aanduiding "ecologische verbindingzone";
met de daarbijbehorende:
- f. andere bouwwerken, waaronder bruggen, dammen en/of duikers, en naar de aard daarmee gelijk te stellen kunstwerken.

32.2 Bouwregels

32.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

32.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- b. de doorvaarthoogte van bruggen, duikers en daarmee gelijk te stellen kunstwerken, ten minste 1,20 m, tenzij de bestaande hoogte minder bedraagt, in welke geval de doorvaarthoogte ten minste de bestaande hoogte zal bedragen;
- c. de doorvaartbreedte van bruggen, duikers en daarmee gelijk te stellen kunstwerken, en de waterloop ten minste 2,50 m, tenzij de bestaande breedte minder bedraagt, in welke geval de doorvaartbreedte ten minste de bestaande breedte zal bedragen.

Artikel 33 Verkeer - Railverkeer

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.32 Verkeer - Railverkeer in de toelichting.

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegen;
 - b. paden;
 - c. sloten, bermen en beplanting;
 - d. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterberging;
 - e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van ecologische verbindingzones, ter plaatse van de aanduiding "ecologische verbindingzone";
- met de daarbijbehorende:
- a. andere bouwwerken, waaronder bruggen, dammen en/of duikers, en naar de aard daarmee gelijk te stellen kunstwerken.

33.2 Bouwregels

33.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

33.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het spoorwegverkeer, zal ten hoogste 15,00 m bedragen;
- b. de doorvaarthoogte van bruggen, duikers en daarmee gelijk te stellen kunstwerken, ten minste 1,20 m, tenzij de bestaande hoogte minder bedraagt, in welke geval de doorvaarthoogte ten minste de bestaande hoogte zal bedragen;
- c. de doorvaartbreedte van bruggen, duikers en daarmee gelijk te stellen kunstwerken, en de waterloop ten minste 2,50 m, tenzij de bestaande breedte minder bedraagt, in welke geval de doorvaartbreedte ten minste de bestaande breedte zal bedragen.

Artikel 34 Water

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.33 Water in de toelichting.

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vaarten, sloten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, de waterberging en het behoud van de natuurlijke en landschappelijke waarden, met dien verstande dat bij wateroverlast de vervulling van de waterbergfunctie voorrang heeft boven de andere functies, evenals bij het daarvoor noodzakelijke onderhoud;
- b. recreatievaart, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatieve vaarroute";
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van ecologische verbindingszones, ter plaatse van de aanduiding "ecologische verbindingszone";
met de daarbijbehorende:
- d. kaden, dijken en oeverstroken;
- e. paden;
- f. andere bouwwerken, waaronder steigers, bruggen, dammen en/of duikers, en naar de aard daarmee gelijk te stellen kunstwerken.

34.2 Bouwregels

34.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

34.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- b. de doorvaarthoogte van bruggen, duikers en daarmee gelijk te stellen kunstwerken, ten minste 1,20 m, tenzij de bestaande hoogte minder bedraagt, in welke geval de doorvaarthoogte ten minste de bestaande hoogte zal bedragen;
- c. de doorvaartbreedte van bruggen, duikers en daarmee gelijk te stellen kunstwerken, en de waterloop ten minste 2,50 m, tenzij de bestaande breedte minder bedraagt, in welke geval de doorvaartbreedte ten minste de bestaande breedte zal bedragen.

34.3 Afwijken van de bouwregels

34.3.1 Bruggen, dammen en/of duikers

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 34.2.2 in die zin dat tevens bruggen, dammen en/of duikers worden gebouwd ten behoeve van een landbouwkundig gebruik, mits:

- a. de bruggen, dammen of duikers noodzakelijk zijn voor een goed landbouwkundig gebruik van de gronden;

- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

34.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

34.5.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van wal- en oeverbeschoeiingen;
- c. het aanbrengen van voorzieningen ten behoeve van het dagrecreatief medegebruik;
- d. het vergraven van oevers
- e. het aanbrengen van dammen.

34.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 34.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds rechtmatig in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

34.5.3 Toetsingscriteria

De in lid 34.5.1 genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke waarden en/of de cultuurhistorische waarden.

Artikel 35 Water - Waterstaat

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.34 Water - Waterstaat in de toelichting.

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Waterstaat' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. werken ten behoeve van de primaire waterkering;
 - b. het agrarisch en recreatief medegebruik;
 - c. wegen en paden;
- met de daarbijbehorende:
- d. water;
 - e. cultuurgrond;
 - f. andere bouwwerken, waaronder dammen en/of duikers.

35.2 Bouwregels

35.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

35.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Artikel 36 Wonen

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.35 Wonen in de toelichting.

36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen met bijbehorende bouwwerken al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten;
 - b. woonhuizen met bijbehorende bouwwerken al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten, alsmede:
 1. een kantoor, ter plaatse van de aanduiding "kantoor";
 2. een visserijbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - visserijbedrijf";
 3. garage-activiteiten, ter plaatse van de aanduiding "garage";
 4. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";
 5. kinderopvang, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang";
 6. verblijfsrecreatie in de vorm van drie appartementen en een groepsaccommodatie, ter plaatse van de aanduiding "verblijfsrecreatie";
 7. bed & breakfast, ter plaatse van de aanduiding "bed & breakfast";
 - c. een woonboot met bijbehorende bergingen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - woonboot";
 - d. een kampeerterrein, ter plaatse van de aanduiding "kampeerterrein";
met daaraan ondergeschikt:
 - e. kleinschalige duurzame energiewinning;
 - f. wegen en paden;
 - g. water;
- met de daarbijbehorende:
- h. tuinen, erven en terreinen;
 - i. andere bouwwerken;
- waarbij, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

36.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de bestemming zijn toegevoegd.

36.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- er zullen geen bouwwerken worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing".

36.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;

- b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd, waarbij een hoofdgebouw niet zal worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen";
- c. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 250 m² bedragen;
- d. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- e. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen zal ten minste 5,00 m bedragen;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 45° en ten hoogste 60° bedragen;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 10,00 m bedragen;
- i. tenzij ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering", in welk geval de goothoogte en de minimale dakhelling respectievelijk ten hoogste 8,50 m en ten minste 15° zal bedragen.

36.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 80,00 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken zal, met inachtneming van het gestelde onder b, ten hoogste 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 50% van het zij- en achtererf bij een hoofdgebouw bedragen;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw zal bedragen, vermeerderd met 0,25 m;
- f. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen;
- g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 5,00 m, van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk ten hoogste 6,50 m en van een overkapping ten hoogste 3,00 m bedragen;
- h. de afstand van vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot het dichtstbijzijnde punt van het woonhuis zal ten hoogste 50,00 m bedragen.

36.2.4 *Bergingen bij een woonboot*

Voor het bouwen van bergingen bij een woonboot gelden de volgende regels:

- a. de bergingen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - woonboot";
- b. er zullen ten hoogste twee bergingen worden gebouwd;

- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bergingen zal ten hoogste 25,00 m² bedragen;
- d. de goothoogte van de bergingen zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van de bergingen zal ten hoogste 4,50 m bedragen.

36.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er zullen geen bouwwerken ten behoeve van paardrijbakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame windenergiewinning zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij het ander bouwwerk wordt geplaatst op een dak in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van toegangspoorten ten hoogste 3,00 m zal bedragen en de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf 1,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- d. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, niet zijnde een onoverdekt zwembad, zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- f. een onoverdekt zwembad zal achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- g. de oppervlakte van een onoverdekt zwembad zal ten hoogste 50 m² bedragen;
- h. de bouwhoogte van een onoverdekt zwembad zal ten hoogste 0,50 m bedragen.

36.3 Afwijken van de bouwregels

36.3.1 Afstand hoofdgebouw tot de weg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 36.2.2 onder d in die zin dat de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg wordt verkleind, mits:

- a. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

36.3.2 Afstand tot de zijdelingse perceelgrens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 36.2.2 onder e in die zin dat de afstand van hoofdgebouwen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen wordt verkleind, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

36.3.3 Afwijken dakhelling

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 36.2.2 onder g in die zin dat een hoofdgebouw wordt voorzien van een andere dakvorm of wordt gebouwd met een afwijkende dakhelling, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

36.3.4 Afstand bijbehorend bouwwerk tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 36.2.3 onder a in die zin dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan wordt verkleind, indien de bouw mogelijkheden op het perceel bij handhaving van de afstand van 3,00 m in onevenredige mate worden aangetast, mits:

- a. het vrijliggende karakter van de zijgevel van het hoofdgebouw niet in onevenredige mate wordt of kan worden aangetast;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

36.3.5 Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken op ruime percelen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 36.2.3 onder b in die zin dat, met behoud van het bepaalde in lid 36.2.3 onder c en d, de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot, mits:

- a. deze vergroting alleen wordt toegestaan op percelen met een omvang van ten minste 300 m²;
- b. voor deze percelen geldt dat de in 36.2.3 onder b genoemde oppervlakte vermeerderd mag worden met 10% van het aantal m² dat het perceel groter is dan 300 m², met een maximum gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 250 m²;
- c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken op niet meer dan 50,00 m vanaf het dichtstbijzijnde punt van het woonhuis worden gebouwd;
- d. bij vergroting ten behoeve van de woonfunctie aantoonbaar is dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;
- e. er sprake is van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld.

36.3.6 Vergroten aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 36.2.3 onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van het gestelde onder 36.2.3 onder b, ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw zal bedragen, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

36.3.7 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 36.2.5 onder a in die zin dat paardrijbakken worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 36.5.4 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

36.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, tenzij:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten minder bedraagt dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte van het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken binnen een bestemmingsvlak, met een maximum oppervlakte van 100 m²;
 2. de woonfunctie behouden blijft;
 3. degene die de activiteiten uitvoert, bewoner van het hoofdgebouw is;
 4. er geen detailhandel plaatsvindt;
 5. de activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan ter plaatse van de aanduiding "kampeerterrein", "verblijfsrecreatie", "bed & breakfast" en waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het plaatsen van meer dan 25 kampeermiddelen, ter plaatse van de aanduiding "kampeerterrein";
- d. het gebruik van woonhuizen voor meer dan één woning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning, ter plaatse van de aanduiding "wonen uitgesloten";
- f. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bewoning;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- i. het gebruik van de gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- j. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van kamerverhuur;
- k. het gebruik als ligplaats voor woonschepen, tenzij ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - woonboot" voor een woonboot met:
 1. een bouwhoogte groter dan 4,50 m, gemeten vanaf de waterlijn;
 2. een lengte langer dan 20,00 m;
 3. een breedte breder dan 4,80 m.

36.5 Afwijken van de gebruiksregels

36.5.1 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 36.4 onder d en/of f in die zin dat binnen woonhuizen en/of bijbehorende bouwwerken mogelijkheden voor mantelzorg, in de vorm van inwoning of een afhankelijke woonruimte, wordt toegestaan, mits:

- a. mantelzorg uitsluitend plaatsvindt vanuit een onzelfstandige woonruimte;

- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte ten behoeve van de mantelzorg per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 70 m²;
- d. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- e. er wordt voldaan aan de bouwtechnische eisen die gelden voor woningen;
- f. er een indicatie is afgegeven door of vanwege de gemeente Koggenland;
- g. binnen drie maanden na beëindiging van de mantelzorg de inrichting van de onzelfstandige woonruimte ongeschikt is gemaakt voor bewoning.

36.5.2 Productiegebonden detailhandel

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 36.4 onder g in die zin dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits:

- a. de bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m², mag bedragen;
- b. de functie vanuit de bestaande bebouwing moet worden uitgeoefend;
- c. er sprake is van verkoop van ter plaatse bereide, verwerkte en/of toegepaste producten met een lokaal verzorgingsgebied;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

36.5.3 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 36.4 onder b in die zin dat een gebouw in combinatie met het wonen wordt gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. er per bestemmingsvlak ten hoogste 6 logieskamers ten behoeve van de recreatieve bewoning worden ingericht;
- b. de oppervlakte per logieskamer ten hoogste 30 m² zal bedragen;
- c. er in of nabij de logieskamers geen zelfstandige kookruimtes worden aangebracht;
- d. er een nachtregister wordt bijgehouden;
- e. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

36.5.4 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 36.4 onder i in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak uitsluitend voor het hobbymatige gebruik (inclusief uitrijbak), mits:

- a. de paardrijbak achter (het verlengde van) de achtergevel en direct aansluitend op het perceelsgedeelte achter het hoofdgebouw wordt aangelegd;
- b. de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.000 m² bedraagt;

- c. verlichting is toegestaan onder de voorwaarden dat de verlichting objectgericht is, niet buiten de perceelsgrenzen schijnt en niet brandt tussen 21.00 uur en zonsopgang;
- d. er vanwege de paardrijbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand van dichtstbijgelegen punt van de paardrijbak 50 m tot de woning).

36.5.5 Kamerverhuur

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 36.4 onder j in die zin dat een hoofdgebouw wordt gebruikt ten behoeve van kamerverhuur, mits:

- a. er per hoofdgebouw kamerverhuur voor ten hoogste 8 personen wordt ingericht;
- b. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

36.6.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

- het (gedeeltelijk) verwijderen van karakteristieke gebouwen, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek".

36.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 36.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

36.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan worden verleend, mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. het delen van een pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door verwijderen daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

36.7 Wijzigingsbevoegdheid

36.7.1 Wijziging naar stolp

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Wonen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Stolp', inclusief het leggen van een bouwvlak, mits:

- a. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 37 van overeenkomstige toepassing zijn, waarbij de oppervlakte van de stolp ten minste 15 m x 15 m en de goot- en bouwhoogte respectievelijk ten hoogste 4,50 m en ten hoogste 15,00 m zullen bedragen;
- b. de omvang en de breedte van het bestaande perceel respectievelijk ten minste 2.000 m² en 50 m bedraagt;
- c. het bestaande woonhuis geen rijksmonument is of niet is aangeduid als karakteristiek pand;
- d. deze wijziging wordt toegepast indien ter plaatse het bestaande woonhuis wordt vervangen door een nieuw woonhuis in de vorm van een stolp;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

36.7.2 *Wijzigen naar agrarisch bouwvlak*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Wonen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch' waarbij ter plaatse de aanduiding "bouwvlak" wordt aangebracht, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals omschreven in bijlage 1;
- c. de omvang van het bouwvlak maximaal 2,0 hectare zal bedragen;
- d. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

Artikel 37 Wonen - Stolp

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.36 Wonen - Stolp in de in de toelichting.

37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Stolp' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen in de bouwvorm van een stolp met bijbehorende bouwwerken, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten;
- b. woonhuizen in de bouwvorm van een stolp met bijbehorende bouwwerken, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten, alsmede:
 1. een bouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf";
 2. een bijzondere woonvorm met kleinschalige aan landbouwkundig gebruik gerelateerde productiegebonden detailhandel, sociaal-culturele voorzieningen, ambachtelijke bedrijvigheid, verblijfsrecreatie en agrarisch gebruik, ter plaatse van de aanduiding "gemengd";
 3. bed & breakfast, ter plaatse van de aanduiding "bed & breakfast";
- c. het behoud en het herstel van de bestaande hoofdvormen van de stolpen;
met daaraan ondergeschikt:
- d. kleinschalige duurzame energiewinning;
- e. wegen en paden;
- f. water;
- met de daarbijbehorende:
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. andere bouwwerken.

37.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de bestemming zijn toegevoegd.

37.2.1 Woonhuizen en bijbehorende bouwwerken binnen een bouwvlak

Voor het bouwen van woonhuizen en bijbehorende bouwwerken binnen een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen in de bouwvorm van een stolp worden gebouwd;
- b. het aantal hoofdgebouwen zal per bestemmingsvlak ten hoogste één bedragen, waarbij een hoofdgebouw niet zal worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen";
- c. een hoofdgebouw zal met ten minste één gevel in een naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;

- d. bij verbouw of bij nieuwbouw mag de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de goothoogte en bouwhoogte, dakvorm, oppervlakte alsmede de verhouding tussen lengte- en breedtematen en gevelindeling niet gewijzigd worden;
- e. de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- f. de maatvoering van een gebouw zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw of overkapping	Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
		min	max	
	max	min	max	max
Hoofdgebouw	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand
bijbehorende bouwwerken	3,00#	-	60	6,50+

+ Tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen

Geldt alleen voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning zal bedragen, vermeerderd met 0,25 m.

37.2.2 Bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken binnen en buiten het bouwvlak zal per hoofdgebouw ten hoogste 80 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van de gronden behorende bij het hoofdgebouw gelegen buiten het bouwvlak bedragen;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 meter bedragen. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw zal bedragen, vermeerderd met 0,25 m. ;
- e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,50 meter bedragen;
- f. de afstand van vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot het dichtstbijzijnde punt van het woonhuis zal ten hoogste 50,00 m bedragen.

37.2.3 Andere bouwwerken

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

- a. er zullen geen bouwwerken ten behoeve van paardrijbakken worden gebouwd;

- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame windenergiewinning zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij het ander bouwwerk wordt geplaatst op een dak in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van toegangspoorten ten hoogste 3,00 m zal bedragen en de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- d. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, niet zijnde een onoverdekt zwembad, zal ten hoogste 3,00 m bedragen
- f. een onoverdekt zwembad zal achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- g. de oppervlakte van een onoverdekt zwembad zal ten hoogste 50 m² bedragen;
- h. de bouwhoogte van een onoverdekt zwembad zal ten hoogste 0,50 m bedragen.

37.3 Afwijken van de bouwregels

37.3.1 Afwijken maatvoeringen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 37.2.1. onder d in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stolp;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige.

37.3.2 Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken ruime percelen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 37.2.2 onder b in die zin dat, met behoud van het bepaalde in lid 37.2.2 onder c, de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot, mits:

- a. deze vergroting alleen wordt toegestaan op percelen met een omvang van ten minste 300 m²;
- b. voor deze percelen geldt dat de in 37.2.2 onder b genoemde oppervlakte vermeerderd mag worden met 10% van het aantal m² dat het perceel groter is dan 300 m², met een maximum gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 250 m²;
- c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken op niet meer dan 50,00 m vanaf het dichtstbijzijnde punt van het woonhuis worden gebouwd;
- d. bij vergroting ten behoeve van de woonfunctie aantoonbaar is dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;
- e. er sprake is van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld.

37.3.3 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 37.2.3. onder a in die zin dat paardrijbakken worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 37.5.4. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

37.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gebouwen en overkappingen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan de in lid 37.1. onder a, b en c genoemde bedrijvigheid;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning, ter plaatse van de aanduiding "wonen uitgesloten";
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in woonhuizen en bijbehorende bouwwerken, tenzij:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten minder bedraagt dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte van het woonhuis met bijbehorende bouwwerken binnen een bestemmingsvlak, met een maximum oppervlakte van 100 m²;
 2. de woonfunctie behouden blijft;
 3. degene die de activiteiten in het woonhuis uitvoert, bewoner van het woonhuis is;
 4. er geen detailhandel plaatsvindt;
 5. de activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan genoemd in lid 37.1 onder c en waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw voor bewoning;
- f. het gebruik van woonhuizen voor meer dan één woning, tenzij ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee woningen", "specifieke vorm van wonen - drie woningen" of "specifieke vorm van wonen - vier woningen", in welk geval een woonhuis gebruikt mag worden voor respectievelijk ten hoogste twee, drie of vier woningen;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan genoemd in lid 37.1 onder c;
- h. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van kamerverhuur.

37.5 Afwijken van de gebruiksregels

37.5.1 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 37.4 onder e en/of f in die zin dat binnen woonhuizen en/of bijbehorende bouwwerken mogelijkheden voor mantelzorg, in de vorm van inwoning of een afhankelijke woonruimte, wordt toegestaan, mits:

- a. mantelzorg uitsluitend plaatsvindt vanuit een onzelfstandige woonruimte;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte ten behoeve van de mantelzorg per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 70 m²;
- d. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- e. er wordt voldaan aan de bouwtechnische eisen die gelden voor woningen;
- f. er een indicatie is afgegeven door of vanwege de gemeente Koggenland;
- g. binnen drie maanden na beëindiging van de mantelzorg de inrichting van de onzelfstandige woonruimte ongeschikt is gemaakt voor bewoning.

37.5.2 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 37.4 onder d in die zin dat een gebouw in combinatie met het wonen wordt gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. er per bestemmingsvlak ten hoogste 6 logieskamers ten behoeve van de recreatieve bewoning worden ingericht;
- b. de oppervlakte per logieskamer ten hoogste 30 m² zal bedragen;
- c. er in of nabij de logieskamers geen zelfstandige kookruimtes worden aangebracht;
- d. er een nachtreghister wordt bijgehouden;
- e. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

37.5.3 Productiegebonden detailhandel

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 36.4 onder g in die zin dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits:

- a. de bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m², mag bedragen;
- b. de functie vanuit de bestaande bebouwing moet worden uitgeoefend;
- c. er sprake is van verkoop van ter plaatse bereide, verwerkte en/of toegepaste producten met een lokaal verzorgingsgebied;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

37.5.4 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 37.4 onder h in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak uitsluitend voor het hobbymatige gebruik (inclusief uitrijbak), mits:

- a. de paardrijbak achter (het verlengde van) de achtergevel en direct aansluitend op het perceelsgedeelte achter het hoofdgebouw wordt aangelegd;
- b. de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.000 m² bedraagt;
- c. verlichting is toegestaan onder de voorwaarden dat de verlichting objectgericht is, niet buiten de perceelsgrenzen schijnt en niet brandt tussen 21.00 uur en zonsopgang;
- d. er vanwege de paardrijbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand van dichtstbijgelegen punt van de paardrijbak 50 m tot de woning).

37.5.5 Kamerverhuur

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 37.4 onder i in die zin dat een hoofdgebouw wordt gebruikt ten behoeve van kamerverhuur, mits:

- a. er per hoofdgebouw kamerverhuur voor ten hoogste 8 personen wordt ingericht;
- b. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

37.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

37.6.1 Vergunningplicht

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

- het (gedeeltelijk) verwijderen van stolpen.

37.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 37.6.1. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds rechtmatig in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

37.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan worden verleend, mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. het delen van een stomp betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door verwijdering daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm van de stomp plaatsvindt.

37.7 Wijzigingsbevoegdheid

37.7.1 Woningsplitsing stolpen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een woonhuis, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

- a. er wordt gesplitst in ten hoogste twee woningen, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
- b. in afwijking van sublid a wordt gesplitst in ten hoogste drie of vier woningen, indien sprake is van een stolpboerderij met een dubbel respectievelijk driedubbel vierkant, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
- c. vooraf advies is ingewonnen bij de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke eigenschappen van de stolpboerderij;
- e. er voldoende parkeergelegenheid is op het bijbehorende erf;
- f. buitenopslag niet is toegestaan;
- g. geen splitsing plaatsvindt tussen de woning en de opstallen;
- h. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

37.7.2 Wijzigen situering bouwvlak

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding "bouwvlak" wordt verschoven, mits:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
- b. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde;
- c. de huidige situering vanuit de milieu- of woonsituatie belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering in de milieu- of woonsituatie kan worden bewerkstelligd, dan wel er vanwege verbouw een aanpassing van de grenzen van het bouwvlak noodzakelijk is;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

37.7.3 Wijzigen omvang bouwvlak

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de omvang van de aanduiding "bouwvlak" wordt vergroot ten behoeve van het vervangen van een kleine stolp door een grotere stolp, mits:

- a. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de oppervlakte van de stolp en daarmee de aanduiding "bouwvlak" ten minste 15 m x 15 m en de goot- en bouwhoogte respectievelijk ten hoogste 4,50 m en ten hoogste 15,00 m zullen bedragen;
- b. de omvang en de breedte van het bestaande perceel respectievelijk ten minste 2.000 m² en 50 m bedraagt;
- c. de bestaande stolp geen rijksmonument is;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

37.7.4 Wijzigen bestemming vanwege afwijkende bouwvorm

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling van de stolp en een andere bouwvorm wordt teruggebouwd, waarbij de gronden worden voorzien van de bestemming 'Wonen', mits:

- a. de stolp teniet is gegaan door een calamiteit en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijs niet verlangd kan worden;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

37.7.5 Wijzigen naar agrarisch bouwvlak

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Wonen - Stolp' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch', waarbij ter plaatse de aanduiding "bouwvlak" wordt aangebracht, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals omschreven in bijlage 1;
- c. de omvang van het bouwvlak maximaal 2,0 hectare zal bedragen;
- d. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

Artikel 38 Horeca - Uit te werken

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.37 Horeca - Uit te werken in de toelichting.

38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van het horecabedrijf uitsluitend in de vorm van een motel;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. ontsluitingswegen en overige verhardingen;
- d. groen- en speelvoorzieningen;
- e. de waterhuishouding.

38.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en Wethouders werken de in lid 38.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een oppervlakte van ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag respectievelijk ten hoogste 6,00 m en 8,00 m bedragen;
- c. de afstand van gebouwen tot de bestemmingsgrens moet ten minste 5,00 m bedragen;
- d. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- e. aan de westzijde van het bestemmingsvlak moet een afschermdende groenstrook worden ingepast met een breedte van ten minste 5,00 m;
- f. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 10,00 m bedragen;
- g. er moet binnen het bestemmingsvlak in voldoende parkeergelegenheid worden voorzien, die is afgestemd op de aard van de bestemming.

38.3 Bouwregels

Zolang en voorzover de in lid 38.2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

- het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan.

38.4 Afwijken van de bouwregels

Bij de in lid 38.2 bedoelde uitwerking kunnen binnen de grenzen van de bestemming en de uitwerkingsregels, afwijkingsregels worden opgenomen ten aanzien van in het uitwerkingsplan opgenomen bouwregels en specifieke gebruiksregels.

Artikel 39 Leiding - Hoogspanningsverbinding

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.38 Leiding - Hoogspanningsverbinding in de toelichting.

39.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een bovengrondse hoogspanningsleiding;
met de daarbijbehorende:
- b. veiligheidszones;
- c. andere bouwwerken.

39.2 Bouwregels

39.2.1 Gebouwen en andere bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse aangewezen bestemmingen mogen op of in deze gronden geen gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

39.2.2 Geen gebouwen en overkappingen

Ten behoeve van deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

39.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 40,00 m bedragen.

39.3 Afwijken van de bouwregels

39.3.1 Gebouwen en andere bouwwerken

Mits de veiligheid met betrekking tot de hoogspanningsleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 39.2.1 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. met een vooraf ingewonnen advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder wordt aangetoond dat de bouw mogelijk is;
- b. een positief advies van de brandweer is verkregen.

39.4 Specifieke gebruiksregels

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

- het gebruik van de gronden en bouwwerken als risicogevoelig object binnen een ter plaatse aangegeven veiligheidszone.

39.5 Wijzigingsbevoegdheid

39.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' wordt verwijderd, mits:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, indien er sprake is van het verwijderen dan wel verplaatsen van een bestaande leiding;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de bodemkundige, de cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 40 Leiding - Leidingenstrook

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf Leiding - Leidingenstrook in de toelichting.

40.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Leidingenstrook' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. stroken ten behoeve van ondergrondse en bovengrondse leidingen en het onderhoud en beheer daarvan;
met de daarbijbehorende:
- b. veiligheidszones;
- c. gebouwen;
- d. andere bouwwerken.

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming 'Leiding - Leidingenstrook' voorrang krijgt.

40.2 Bouwregels

40.2.1 Gebouwen en andere bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse aangewezen bestemmingen mogen op of in deze gronden, geen gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

40.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- de goot- en bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen.

40.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

40.3 Afwijken van de bouwregels

40.3.1 Gebouwen en andere bouwwerken

Mits de veiligheid met betrekking tot de leidingen niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 40.2.1 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. met een vooraf ingewonnen advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder wordt aangetoond dat de bouw mogelijk is;

- b. een positief advies van de brandweer is verkregen.

40.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het permanent opslaan van goederen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken als risicogevoelig object.

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

40.5.1 Vergunningplichtige werkzaamheden

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

- a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het in de grond brengen van voorwerpen;
- d. het aanleggen of verharden van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen die diep wortelen of kunnen wortelen.

40.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 40.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds rechtmatig in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

40.5.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien met een vooraf ingewonnen advies van de betreffende leidingbeheerder wordt aangetoond dat de werken of werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leidingen.

40.6 Wijzigingsbevoegdheid

40.6.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Leiding - Leidingenstrook' wordt verwijderd, mits:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, indien er sprake is van het verwijderen dan wel verleggen van een bestaande leidingenstrook;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de bodemkundige, de cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 41 Leiding - Riool

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.40 Leiding - Riool in de toelichting.

41.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een strook ten behoeve van een rioolpersleiding en het onderhoud en beheer daarvan;
met de daarbijbehorende:
- b. andere bouwwerken.

41.2 Bouwregels

41.2.1 Bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) mogen op of in deze gronden geen gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

41.2.2 Gebouwen en overkappingen

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

41.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

41.3 Afwijken van de bouwregels

41.3.1 Gebouwen en andere bouwwerken

Mits de veiligheid met betrekking tot de leiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 41.2.1 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. met een vooraf ingewonnen advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder wordt aangetoond dat de bouw mogelijk is;
- b. een positief advies van de brandweer is verkregen.

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

41.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

- a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm;
- c. het in de grond drijven van voorwerpen dieper dan 30 cm;
- d. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- e. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen die dieper wortelen of kunnen wortelen dan 30 cm.

41.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 41.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds rechtmatig in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. door de leidingbeheerder zelf worden uitgevoerd.

41.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de betreffende leiding.

41.5 Wijzigingsbevoegdheid

41.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Leiding - Riool' wordt verwijderd, mits:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, indien er sprake is van het verwijderen dan wel verleggen van een bestaande leiding;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de bodemkundige, de cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 42 Waarde - Aardkundig

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.41 Waarde - Aardkundig in de toelichting.

42.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Aardkundig' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud, het herstel en de uitbouw van de aardkundige waarden van Polder Mijzen, de meerwal (Baarsdorpermeer) en het kadetjesland (N-Spierdijk).

42.2 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het dempen en/of graven van sloten en/of andere waterlopen en/of -partijen;
- b. het diepploegen, egaliseren, afgraven, afschuiven en/of ophogen van gronden.

42.3 Afwijken van de gebruiksregels

42.3.1 Werken en werkzaamheden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 42.2. in die zin dat sloten en/of andere waterlopen en/of -partijen worden gedempt en/of gegraven, mits:

- a. het om een zeer beperkte ingreep gaat die wordt uitgevoerd ten behoeve van een landbouwkundige noodzaak;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aardkundige waarden van het gebied.

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

42.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse hoofdtransport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen.

42.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 42.4.1. is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en het normaal agrarisch gebruik betreffen;
- b. reeds rechtmatig in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

42.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aardkundige waarden.

Artikel 43 Waarde - Archeologie 1

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.42 Waarde - Archeologie 1 in de toelichting.

43.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' 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.

43.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) worden in of op deze gronden geen bouwwerken gebouwd.

43.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 43.2 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en/of andere bouwwerken, worden gebouwd, mits:

- a. is aangetoond dat 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.

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

43.4.1 Vergunningplicht

Voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in 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;
- 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;

- g. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

43.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 43.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan.

43.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits:

- a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken 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.

43.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 44 Waarde - Archeologie 2

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.43 Waarde - Archeologie 2 in de toelichting.

44.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' 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.

44.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) worden in of op deze gronden geen bouwwerken gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken met een oppervlakte van 100 m² of minder;
- b. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m², maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,40 m onder het maaiveld;
- c. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken al dan niet in combinatie met een uitbreiding, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken niet meer dan 100 m² bedraagt;
- d. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken al dan niet in combinatie met een uitbreiding, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken meer bedraagt dan 100 m², maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,40 m onder het maaiveld.

44.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 44.2 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. is aangetoond dat 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.

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

44.4.1 Vergunningplicht

Voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in 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;
- 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;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

44.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 44.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. een oppervlakte van niet meer dan 100 m² en een diepte van niet meer dan 0,40 m betreffen.

44.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits:

- a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken 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.

44.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 45 Waarde - Archeologie 3

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.44 Waarde - Archeologie 3 in de toelichting.

45.1 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.

45.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) worden in of op deze gronden geen bouwwerken gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken met een oppervlakte van 500 m² of minder;
- b. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m², maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,40 m onder het maaiveld;
- c. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken al dan niet in combinatie met een uitbreiding, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken niet meer dan 500 m² bedraagt;
- d. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken al dan niet in combinatie met een uitbreiding, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken meer bedraagt dan 500 m², maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,40 m onder het maaiveld.

45.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 45.2 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. is aangetoond dat 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.

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

45.4.1 Vergunningplicht

Voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in 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;
- 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;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

45.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 45.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. een oppervlakte van niet meer dan 500 m² en een diepte van niet meer dan 0,40 m betreffen.

45.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits:

- a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken 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.

45.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 46 Waarde - Archeologie 4

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.45 Waarde - Archeologie 4 in de toelichting.

46.1 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.

46.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) worden in of op deze gronden geen bouwwerken gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken met een oppervlakte van 2.500 m² of minder;
- b. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 2.500 m², maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,35 m onder het maaiveld;
- c. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken al dan niet in combinatie met een uitbreiding, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken niet meer dan 2.500 m² bedraagt;
- d. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken al dan niet in combinatie met een uitbreiding, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken meer bedraagt dan 2.500 m², maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,35 m onder het maaiveld.

46.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 46.2 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. is aangetoond dat 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.

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

46.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in 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;
- 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;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

46.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 46.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m² en een diepte van niet meer dan 0,35 m betreffen.

46.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits:

- a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken 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.

46.5 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.

Artikel 47 Waarde - Archeologie 5

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.46 Waarde - Archeologie 5 in de toelichting.

47.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

47.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) worden in of op deze gronden geen bouwwerken gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken met een oppervlakte van 10.000 m² of minder;
- b. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 10.000 m², maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,35 m onder het maaiveld;
- c. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken al dan niet in combinatie met een uitbreiding, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken niet meer dan 10.000 m² bedraagt;
- d. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken al dan niet in combinatie met een uitbreiding, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken meer bedraagt dan 10.000 m², maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,35 m onder het maaiveld.

47.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 47.2 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. is aangetoond dat 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.

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

47.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in 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;
- 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;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

47.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 47.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. een oppervlakte van niet meer dan 10.000 m² en een diepte van niet meer dan 0,35 m betreffen.

47.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits:

- a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken 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.

47.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 48 Waarde - Cultuurhistorie

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.47 Waarde - Cultuurhistorie in de toelichting.

48.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de dijken; met de daarbijbehorende:
- b. andere bouwwerken.

48.2 Bouwregels

48.2.1 Gebouwen en andere bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse aangewezen bestemmingen mogen op of in deze gronden geen gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

48.2.2 Gebouwen en overkappingen

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

48.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

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

48.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

- a. het ophogen en afgraven van gronden;
- b. het aanbrengen van opgaande beplanting.

48.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 48.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds rechtmatig in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

48.3.3 Toetsingscriteria

De in lid 48.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de waterkering en/of de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 49 Waarde - Landschap verkaveling

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.48 Waarde - Landschap verkaveling in de toelichting.

49.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap verkaveling' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud, het herstel en de uitbouw van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de bijzondere onregelmatige blokverkaveling in de polder Beetskoog.

49.2 Specifieke gebruiksregels

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

- het dempen en/of graven van sloten en/of andere waterlopen en/of -partijen.

49.3 Afwijken van de gebruiksregels

49.3.1 Werken en werkzaamheden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 49.2 in die zin dat sloten en/of andere waterlopen en/of -partijen worden gedempt en/of gegraven, mits:

- a. het om een zeer beperkte ingreep gaat die wordt uitgevoerd ten behoeve van een landbouwkundige noodzaak;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gaafheid van het gebied zoals dat is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap verkaveling'.

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

49.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

- het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse hoofdtransport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen.

49.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 49.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds rechtmatig in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning.

49.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de bijzondere onregelmatige blokverkaveling.

Artikel 50 Waterstaat - Waterkering

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 4.49 Waterstaat - Waterkering in de toelichting.

50.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud, het herstel en het beheer van de waterstaatsdoeleinden en de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de dijken.

50.2 Bouwregels

50.2.1 Gebouwen en andere bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse aangewezen bestemmingen mogen op of in deze gronden geen gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

50.2.2 Gebouwen en overkappingen

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

50.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

50.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 50.2 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen of andere bouwwerken worden gebouwd, mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en het beheer van de waterstaatsdoeleinden en de cultuurhistorische waarden;
 2. vooraf advies wordt ingewonnen van het Hoogheemraadschap.

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

50.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

- a. het ophogen en afgraven van gronden;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen van opgaande beplanting.

50.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 50.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds rechtmatig in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

50.4.3 Toetsingscriteria

De in lid 50.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de waterkering en/of de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden geschaad.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 51 Anti-dubbelregel

Grond welke 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.

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

Artikel 52 Algemene bouwregels

52.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de bouwregels in de gebiedsbestemmingen en de overige bestemmingen uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- b. tot de voorgevels van gebouwen behorende erkers onder de volgende voorwaarden:
 1. de afstand tot de naar de weg gekeerde perceelgrens zal ten minste 2,00 m bedragen;
 2. de horizontale diepte van een erker zal ten hoogste 1,50 m bedragen;
 3. de oppervlakte van een erker zal ten hoogste 10,00 m² bedragen;
 4. de breedte van een erker zal ten hoogste 75% van de breedte van de voorgevel van het gebouw waar tegen aan wordt gebouwd bedragen;
 5. de goothoogte van een erker zal ten hoogste de bouwhoogte van de eerste verdiepingvloer van het gebouw waar tegen aan wordt gebouwd bedragen;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

52.2 Geluidcontouren

52.2.1 Zonering vanwege wegverkeerslawaai

- a. Bedrijfswoningen, woonhuizen of andere geluidgevoelige functies, als bedoeld in de Wet geluidhinder, zullen buiten de geluidhindercontour van 48 dB, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 7, worden gebouwd.
- b. Met een omgevingsvergunning kan, mits de overige regels van dit bestemmingsplan zich daartegen niet verzetten, worden afgeweken van lid a ten behoeve van vervangende nieuwbouw van bedrijfswoningen, woonhuizen of gebouwen voor andere geluidgevoelige functies overeenkomstig de bouwregels van dit bestemmingsplan.

52.2.2 Zonering vanwege spoorweglawaai

- a. Bedrijfswoningen, woonhuizen of andere geluidgevoelige functies, als bedoeld in de Wet geluidhinder, zullen buiten de geluidhindercontour van 55 dB, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 7, worden gebouwd.
- b. Met een omgevingsvergunning kan, mits de overige regels van dit bestemmingsplan zich daartegen niet verzetten, worden afgeweken van lid a:
 1. voor het vergroten of vernieuwen van bedrijfswoningen, woonhuizen of andere geluidgevoelige objecten overeenkomstig de regels van dit bestemmingsplan, mits de gevel van de gebouwen minder dan 3 m in de richting van de spoorweg wordt verplaatst;

2. voor het bouwen van een bedrijfswoning, woonhuis of ander geluidgevoelig object, mits door de aanwezigheid of verzekerde aanwezigheid van een geluidreducerende voorziening geen hogere geluidbelasting dan 55 dB aan de gevel wordt bereikt.

Artikel 53 Algemene gebruiksregels

53.1 Gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, met uitzondering van de gronden die zijn bestemd voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' of de gronden waarvoor omgevingsvergunning is verleend op basis van lid 3.5.1, 4.5.1 of 6.5.1;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting of het uitoefenen van straatprostitutie;
- c. het gebruik van gebouwen ten behoeve van het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie;
- d. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en/of bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering dan wel de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- e. het storten van puin en/of afvalstoffen;
- f. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- g. het kennelijk ten verkoop stallen en opslaan van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten verkoop;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het beproeven van voertuigen, de beoefening van motorsport en de gemotoriseerde modelsport, het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen, het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken als standplaats voor doeleinden van (detail)handel of bedrijf alsmede als standplaats voor wagens geschikt en bestemd voor de uitoefening van (detail)handel ter plaatse;
- j. het gebruik van de gronden en bouwwerken als ligplaats voor woonschepen en recreatievaartuigen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - woonboot";
- k. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het plaatsen, doen plaatsen en/of geplaatst hebben van handelsreclame en andere commerciële uitingen, tekens en/of afbeeldingen;
- l. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de beoefening van de parasport en voor het gebruik van ultra lichte vliegtuigen, anders dan waar op grond van de Luchtvaartwet toestemming is verleend.

53.2 Afwijken van de gebruiksregels

53.2.1 Seksinrichting

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 53.1 onder b en c in die zin dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van seksuele dienstverlening of een escortbedrijf, mits:

- a. afwijking voor ten hoogste één seksinrichting of escortbedrijf zal worden verleend;

- b. er geen afwijking voor raam- of straatprostitutie zal worden verleend;
- c. de ondernemers van de seksinrichting of het escortbedrijf een bedrijfsplan in moet dienen;
- d. er volledig op eigen terrein geparkeerd zal worden;
- e. de activiteit, gelet op de aard en invloed, niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van het karakter van de woonomgeving, waarbij wordt gelet op de aanwezigheid van gevoelige functies, zoals woningen, scholen en onderwijsinstellingen en de daarbij behorende aanlooproutes, alsmede op het voorkomen en beperken van overlast gelet op de aard van de activiteit, te weten een overwegende avond- en nachtactiviteit;
- f. de bouwwerken voldoen aan de brandveiligheidseisen.

Artikel 54 Algemene aanduidingsregels

54.1 milieuzone - geurzone

54.1.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'milieuzone - geurzone' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geurbelasting op geurgevoelige objecten.

54.1.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- een op grond van de regels van de ter plaatse voorkomende bestemming(en) toelaatbaar geurgevoelig object, of de uitbreiding daarvan, mag slechts worden gebouwd indien de geurbelasting vanwege de rioolwaterzuivering van de geurgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarden.

54.1.3 Specifieke gebruiksregels

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

- het gebruik van niet-geurgevoelige objecten als geurgevoelig object.

54.2 veiligheidszone - lpg

54.2.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'veiligheidszone - lpg' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge gevaarstelling op risicogevoelige objecten.

54.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de ter plaatse voorkomende bestemming(en) mogen op of in deze gronden geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

54.2.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 54.2.2 in die zin dat beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, mits:
 1. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

54.2.4 Specifieke gebruiksregels

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

- het gebruik van de gronden en bouwwerken als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object.

54.2.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

het bepaalde in lid 54.2.4 in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt als beperkt kwetsbaar object, mits:

- hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

54.2.6 *Wijzigingsbevoegdheid*

a Verwijderen aanduiding

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' ter plaatse wordt verwijderd, mits:

- de betreffende risicovolle inrichting ter plaatse is beëindigd.

b Wijzigen aanduiding

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' voor een risicovolle inrichting ter plaatse wordt gewijzigd (verkleind), mits:

- a. voor de risicovolle inrichting een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer is verleend of gewijzigd;
- b. de ligging van de zone is afgestemd op de met deze vergunning corresponderende veiligheidsafstand ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- c. zich binnen de gewijzigde zone geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten bevinden.

54.3 vrijwaringszone - dijken

54.3.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'vrijwaringszone - dijken' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van het doelmatig en veilig functioneren van de waterkeringen.

54.3.2 Bouwregels gebouwen en andere bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de ter plaatse voorkomende bestemming(en) mogen op of in deze gronden geen gebouwen en andere bouwwerken, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze gebiedsaanduiding.

54.3.3 Bouwregels overige andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van andere bouwwerken, ten behoeve van deze aanvullende bestemming, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer te water, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

54.3.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 54.3.2 in die zin dat in de daar voorkomende bestemmingen genoemde gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen van het waterschap;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering.

54.3.5 *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'vrijwaringszone - dijken' ter plaatse wordt verwijderd, mits:

- het definitieve tracé van de reserveringszone is vastgesteld en de algemene aanduidingsregel aan dit tracé wordt aangepast.

54.4 **vrijwaringszone - (energie-)infrastructuur**

54.4.1 *Aanduidingsomschrijving*

De voor 'vrijwaringszone - (energie-)infrastructuur' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het vrijwaren van gronden van bebouwing voor de aanleg van (energie-)infrastructuur.

54.4.2 *Specifieke gebruiksregel*

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

- het oprichten van bouwwerken en het gebruik van gronden die afbreuk doen of kunnen doen aan de mogelijkheid om wegen en leidingen aan te leggen binnen de gegeven zone.

54.5 **vrijwaringszone - molenbiotoop**

54.5.1 *Aanduidingsomschrijving*

De voor 'vrijwaringszone - molenbiotoop' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

54.5.2 *Bouwregels*

In afwijking van het bepaalde bij de ter plaatse voorkomende bestemming(en) mogen bouwwerken niet hoger worden gebouwd dan:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wijk van de molen;
- b. binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

54.5.3 *Afwijken van de bouwregels*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 54.5.2 in die zin dat de in de ter plaatse voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, mits:

- vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen.

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

a Vergunningplichtige werkzaamheden

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

- a. het ophogen van gronden hoger dan de op grond van de in lid 54.5.2 maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken;
- b. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting hoger dan de op grond van de in lid 54.5.2 maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken;
- c. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur hoger dan de op grond van de in lid 54.5.2 maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken.

b Uitzonderingen

Het in lid a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds rechtmatig in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

c Voorwaarden

De in lid a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het huidige en/of het toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapselement, dan wel dat door het stellen van voorwaarden hieraan voldoende tegemoet gekomen kan worden. Voorafgaand moet advies worden ingewonnen bij de beheerder van de molen.

54.6 vrijwaringszone - straalpad

54.6.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'vrijwaringszone - straalpad' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het tegengaan van bebouwing met een bouwhoogte groter dan 27,00 m.

54.6.2 Bouwregels gebouwen en andere bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de ter plaatse voorkomende bestemming(en) zal op of in de gronden die zijn gelegen binnen het ter plaatse van als zodanig aangegeven straalpad, de bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken ten hoogste 27,00 m bedragen.

54.7 windturbine 1

54.7.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'windturbine 1' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor windturbines met de daarbijbehorende transformatorkasten.

54.7.2 Bouwregels

Voor het bouwen van windturbines en transformatorkasten gelden de volgende regels:

- a. een windturbine zal uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "windturbine 1";
- b. per aangeduid gebied zal ten hoogste één windturbine worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een windturbine zal ten hoogste 60,00 m bedragen;

- d. de bouwhoogte van een transformatorkast zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- e. de totale hoogte van een windturbine (mast plus rotor) zal ten hoogste 85,00 m bedragen.

Voor het bouwen van andere bouwwerken ten behoeve van de windturbines geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

54.7.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de gebiedsaanduiding "windturbine" ter plaatse wordt verwijderd, mits de windturbine ter plaatse is verwijderd.

54.8 windturbine 2

54.8.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'windturbine 2' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor windturbines met de daarbijbehorende transformatorkasten.

54.8.2 Bouwregels

Voor het bouwen van windturbines en transformatorkasten gelden de volgende regels:

- a. windturbines zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "windturbine 2";
- b. per aangeduid gebied zullen ten hoogste drie windturbines worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een windturbine zal ten hoogste 60,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een transformatorkast zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- e. de totale hoogte van een windturbine (mast plus rotor) zal ten hoogste 85,00 m bedragen.

Voor het bouwen van andere bouwwerken ten behoeve van de windturbines geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Artikel 55 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van gebouwen in die zin dat ten behoeve van het kamperen bij woonhuizen en (agrarische) bedrijven, gebouwtjes ten behoeve van sanitaire voorzieningen worden gebouwd, mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen per kampeerterrein ten hoogste 50 m² zal bedragen;
 2. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
 3. tevens de in artikel 3.5.1 genoemde omgevingsvergunning is verleend;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 56 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de gronden ter plaatse worden voorzien van de aanduiding 'antennemast', mits:
 1. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en/of antennemasten, ten hoogste 40,00 m zal bedragen;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatieve vaarroute" wordt aangebracht en/of verwijderd ten behoeve van de realisering of verandering van het stelsel van recreatieve vaarroutes, mits:
 1. een wijziging geen nadelige gevolgen heeft voor de waterhuishouding;
 2. er voordat een besluit wordt genomen over de wijziging van het bestemmingsplan advies zal worden gevraagd aan het hoogheemraadschap waarbinnen de gronden zijn gelegen;
 3. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' of 'Waarde - Archeologie 5' wordt aangebracht, mits:
 1. door aanvullend historisch en/of archeologisch onderzoek archeologische waarden van terreinen naar voren komen; na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' of 'Waarde - Archeologie 5' van overeenkomstige toepassing zijn;
- d. de aanduiding 'vrijwaringszone - dijken' wordt aangebracht, mits:
 1. het definitieve tracé van de reserveringszone is vastgesteld en de gebiedsaanduiding aan dit tracé wordt aangepast;
 2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 54.3 van overeenkomstige toepassing zijn;
- e. de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouwbedrijf', 'Agrarisch - Intensief veehouderijbedrijf' of 'Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf' en tegelijkertijd de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouwbedrijf', 'Agrarisch - Intensief veehouderijbedrijf' of 'Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch' ten behoeve van een wijziging van de situering van het bestemmingsvlak bij een gelijkblijvende oppervlakte, mits:
 1. er een bedrijfstechnische noodzaak is om ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen of het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten, de situering van het bestemmingsvlak te wijzigen;
 2. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- f. enige bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Verkeer' dan wel de bestemming 'Verkeer' wordt gewijzigd in enige bestemming, mits:
1. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast voor incidentele verbredingen, bochtafsnijdingen, aanleg van rotondes, oversteekplaatsen, e.d. van wegen;
 2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 31 dan wel de andere bestemming die deel van het wijzigingsplan uitmaakt van overeenkomstige toepassing zijn;
 3. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- g. enige bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Verkeer - Fiets- en voetpaden', dan wel de bestemming 'Verkeer - Fiets- en voetpaden' wordt gewijzigd in enige bestemming, mits:
1. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast voor verbredingen en/of bochtafsnijdingen, dan wel voor de aanleg van een nieuw pad ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone - wijzigingsgebied fiets- en voetpad";
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke waarden;
 3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 4. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 32 dan wel de andere bestemming die deel van het wijzigingsplan uitmaakt van overeenkomstige toepassing zijn;
- h. enige bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Water' dan wel de bestemming 'Water' wordt gewijzigd in enige bestemming, mits:
1. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast voor de incidentele aanleg van vaarten, verbredingen van waterlopen ten behoeve van een verbetering van de waterhuishouding, de waterberging en/of de aanleg van natuurvriendelijke oevers, bochtafsnijdingen, kleine verleggingen, e.d. van vaarwegen c.a.;
 2. er voordat een besluit wordt genomen over de wijziging van het bestemmingsplan advies zal worden gevraagd aan het hoogheemraadschap waarbinnen de gronden zijn gelegen;
 3. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 34 dan wel de andere bestemming die deel van het wijzigingsplan uitmaakt van overeenkomstige toepassing zijn;
 4. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- i. de aanduiding "ecologische verbindingzone" wordt aangebracht, mits:
1. de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast ten behoeve van de realisatie van ecologische verbindingzones;
 2. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast dan nadat de betreffende gronden voor de daadwerkelijke aanleg van de ecologische verbindingzones in eigendom zijn verworven;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 57 **Overige regels****57.1** **Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de natuurlijke waarden, de cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zódanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

57.2 **Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- b. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- c. de ruimte tussen bouwwerken.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 58 Overgangsrecht

58.1 **Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het 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.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 58.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 58.1 onder a met maximaal 10%.
- c. 58.1 onder 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 overgangsbepaling van dat plan.

58.2 **Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeiende ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 58.2 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 58.2 onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. 58.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

58.2.1 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik voor kleinschalige bedrijfsvoering

In afwijking van het bepaalde in lid 58.2 onder a mag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - overgangsregeling", door de huidige bewoner van het perceel Oosteinde 87 te Berkhout, het bestaande gebruik van de bestaande gebouwen ten behoeve van kleinschalige bedrijfsactiviteiten uitsluitend worden voortgezet, indien de gebouwen ten behoeve van de kleinschalige bedrijfsactiviteiten vanaf de eerste terinzagelegging van dit plan niet zijn vervreemd, door erfopvolging zijn verkregen, zijn verhuurd c.q. op andere wijze in gebruik zijn gegeven, met het oogmerk aan een ander het gebruik van de kleinschalige bedrijfsactiviteiten te verschaffen.

58.2.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik van een gebouw voor vergaderruimte/orangerie voor bewoning

In afwijking van het bepaalde in lid 58.2 onder a mag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - overgangsregeling 4", door de huidige gebruiker van het perceel Zesstedenweg 20A te Scharwoude, het bestaande gebruik van het bestaande gebouw voor vergaderruimte/orangerie voor bewoning uitsluitend worden voortgezet, indien het gebruik van het gebouw ten behoeve van de bewoning vanaf de eerste terinzagelegging van dit plan niet is vervreemd, door erfopvolging is verkregen, is verhuurd c.q. op andere wijze in gebruik is gegeven, met het oogmerk aan een ander het gebruik van de bewoning te verschaffen.

58.2.3 Overgangsrecht ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning

In afwijking van het bepaalde in lid 58.2 onder a mag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - overgangsregeling 1", door de huidige bewoner van de bedrijfswoning op het perceel Kerkweg 9b te Hensbroek, het bestaande gebruik van de bedrijfswoning voor bewoning die niet noodzakelijk is gelet op de bestemming van het gebouw, uitsluitend worden voortgezet, indien het gebouw ten behoeve van die bewoning vanaf de eerste terinzagelegging van dit plan niet is vervreemd, door erfopvolging is verkregen, is verhuurd c.q. op andere wijze in gebruik is gegeven, met het oogmerk aan een ander het gebruik van de bewoning te verschaffen.

58.2.4 Overgangsrecht ten behoeve van het gebruik van gronden voor opslag en stalling

In afwijking van het bepaalde in lid 58.2 onder a mag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - overgangsregeling", door de huidige gebruiker van het perceel Wogmeer 83 te Hensbroek, het bestaande gebruik van het perceel voor beperkte, zoveel mogelijk binnen, opslag en de stalling van één bedrijfsauto voor eigen gebruik, uitsluitend worden voortgezet, indien het perceel ten behoeve van dit gebruik vanaf de eerste terinzagelegging van dit plan niet is vervreemd, door erfopvolging is verkregen, is verhuurd c.q. op andere wijze in gebruik is gegeven, met het oogmerk aan een ander het gebruik van de opslag en stalling te verschaffen.

58.2.5 Overgangsrecht ten behoeve van het gebruik van een bedrijfsgebouw voor bewoning

In afwijking van het bepaalde in lid 58.2 onder a mag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - overgangsregeling 2", door de huidige bewoner van het bedrijfsgebouw op het perceel Bobeldijk 5a te Berkhout, het bestaande gebruik van het bedrijfsgebouw voor bewoning die niet noodzakelijk is gelet op de bestemming van het gebouw, uitsluitend worden voortgezet, indien het gebouw ten behoeve van die bewoning vanaf de eerste terinzagelegging van dit plan niet is vervreemd, door erfopvolging is verkregen, is verhuurd c.q. op andere wijze in gebruik is gegeven, met het oogmerk aan een ander het gebruik van de bewoning te verschaffen.

58.2.6 Overgangsrecht ten behoeve van het gebruik van een bijgebouw voor bewoning

In afwijking van het bepaalde in lid 58.2 onder a mag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - overgangsregeling 3", door de huidige bewoner van het bijgebouw op het perceel Noord-Spierdijkerweg 210 te Spierdijk, het bestaande gebruik van het bijgebouw voor bewoning die niet noodzakelijk is gelet op de bestemming van het gebouw, uitsluitend worden voortgezet tot uiterlijk 2 juli 2015, indien het gebouw ten behoeve van die bewoning vanaf de eerste terinzagelegging van dit plan niet is vervreemd, door erfopvolging is verkregen, is verhuurd c.q. op andere wijze in gebruik is gegeven, met het oogmerk aan een ander het gebruik van de bewoning te verschaffen.

58.2.7 Overgangsrecht ten behoeve van het gebruik van een bijgebouw voor bewoning

In afwijking van het bepaalde in lid 58.2 onder a mag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - overgangsregeling 5", door de huidige bewoner van het bijgebouw op het perceel Wogmeer 69 te Hensbroek, het bestaande gebruik van het bijgebouw voor bewoning die niet noodzakelijk is gelet op de bestemming van het gebouw, uitsluitend worden voortgezet, indien het gebouw ten behoeve van die bewoning vanaf de eerste terinzagelegging van dit plan niet is vervreemd, door erfopvolging is verkregen, is verhuurd c.q. op andere wijze in gebruik is gegeven, met het oogmerk aan een ander het gebruik van de bewoning te verschaffen.

Artikel 59 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het
Bestemmingsplan Landelijk Gebied
van de gemeente Koggenland.**

Behorende bij het besluit van 27 juni 2013.

===

BIJLAGE 1

Bijlage 1 Volwaardig agrarisch bedrijf

Criteria volwaardig agrarisch bedrijf

Onder een volwaardig agrarisch bedrijf wordt verstaan een agrarisch bedrijf dat:

a. naar aard en omvang, en

b. op grond van de arbeidsbehoefte

als zodanig moet worden aangemerkt en waarvan de continuïteit ook op de langere termijn (minimaal 10 jaar) gewaarborgd is. Aan beide criteria, volwaardigheid en continuïteit, moet worden voldaan. Hierbij is uitgangspunt, dat vóór aanvang van de bedrijfsactiviteiten de volwaardigheid is aangetoond.

ad a

De volwaardigheid naar aard en omvang van het agrarisch bedrijf wordt voornamelijk bepaald door:

- de aard en omvang van het bedrijf, waarbij onder andere van belang zijn: de veebezetting, het beschikbare grondareaal (eigendom/pacht/huur), grootte, aard en inrichting van de bedrijfsgebouwen;
- de mate waarin het agrarisch bedrijf voorziet in het hoofdinkomen van het bedrijfshoofd: er moet sprake zijn van een aanvaardbaar inkomen, rekening houdende met investeringen, modernisering, uitbreidingen, e.d.;
- de outillage van het bedrijf;
- eventueel voorziene investeringen.

ad b

De volwaardigheid van de arbeidsbehoefte wordt voornamelijk bepaald door:

- de arbeidsbehoefte c.q. arbeidsomvang die het agrarische hoofdberoepsbedrijf vergt: deze arbeidsbehoefte c.q. -omvang moet minimaal één arbeidskracht omvatten die qua tijdsbesteding, volledig (voltijds) werkzaam is of zal zijn in het betreffende agrarisch bedrijf;
- het hoofdberoep van het bedrijfshoofd moet agrariër zijn hetgeen onder meer kan blijken uit registratie in de CBS Landbouwtelling, huidige werkkring, opleiding, etc...;
- de beschikbaarheid van de aanvrager voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf.

De continuïteit van het bedrijf wordt voornamelijk bepaald door:

- de verzekering dat de continuïteit van het bedrijf, ook op langere termijn (uitgegaan wordt van een periode van minimaal 10 jaar), is verzekerd; hierbij speelt onder andere een rol of het bedrijf een zodanige opzet en omvang heeft dat het perspectief aanwezig is dat het bedrijf als (hoofdberoeps)bedrijf ook op langere termijn kan voortbestaan;
- bij het beoordelen van de continuïteit vormen de leeftijd, vakkennis, opleiding, achtergrond en ervaring van het bedrijfshoofd en/of eventuele opvolger, alsmede het aanwezig zijn of reeds meewerken van een opvolger, belangrijke gegevens; ook de intentie waarmee de activiteiten worden ondernomen speelt een rol.

De uiteindelijke beoordeling van de volwaardigheid berust op een weging van de diverse hiervoor genoemde aspecten en factoren in het concrete geval. Zonodig kan het gemeentebestuur het advies van de Agrarische Beoordelings Commissie of een daarmee vergelijkbare onafhankelijke en deskundige instantie inwinnen.

BIJLAGE 2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
01	01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	016	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw	
		1. plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. < 500 m ²	2
		2. plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. >= 500 m ²	3.1
0142	0162	KI-stations	2
02	02	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN BOSBOUW	
020	021, 022, 024	Bosbouwbedrijven	3.1
05	03	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN	
0501.1	0311	Zeevisserijbedrijven	3.2
0501.2	0312	Binnenvisserijbedrijven	3.1
0502	032	Vis- en schaaldierkwekerijen:	
		1. oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	3.2
		2. visteeltbedrijven	3.1
11	06	AARDOLIE- EN AARDGASWINNING	
111	061, 062	Aardolie- en aardgaswinning:	
	061	1. aardoliewinputten	4.1
	062	2. aardgaswinning inclusief gasbehandeling instrumenten: < 100.000.000 N m ³ /d	5.1
	062	3. aardgaswinning inclusief gasbehandeling instrumenten: >= 100.000.000 N m ³ /d	5.2
15	10, 11	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	101, 102	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
		1. slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
	101	2. vetsmelterijen	5.2
		3. bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
		4. vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²	3.2
		5. vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m ²	3.1
		6. vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	3.1
	101, 102	5. loonslachterijen	3.1
152	102	Visverwerkingsbedrijven:	
		1. drogen	5.2
		2. conserveren	4.1
		3. roken	4.2
		4. verwerken anderszins: p.o. > 1000 m ²	4.2
		5. verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	3.2
		6. verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	3.1
1531	1031	Aardappelproducten fabrieken	
		1. vervaardiging van aardappelproducten	4.2
		2. vervaardiging van snacks met p.o. < 2000 m ²	3.1
1532, 1533	1032, 1039	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
		1. jam	3.2
		2. groente algemeen	3.2
		3. met koolsoorten	3.2
		4. met drogerijen	4.2
		5. met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
1541	104101	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
		1. p.c. < 250.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1542	104102	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
		1. p.c. < 250.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1543	1042	Margarinefabrieken:	
		1. p.c. < 250.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1551	1051	Zuivelproductenfabrieken:	
		1. gedroogde producten p.c. >= 1,5 t/u	5.1
		2. geconcentreerde producten, verdampingscapaciteit >=20 t/u	5.1
		3. melkproductenfabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
		4. melkproductenfabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2
		5. overige zuivelproductenfabrieken	4.2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
1552	1052	1. consumptie-ijsfabrieken p.o. > 200 m ²	3.2
		2. consumptie-ijsfabrieken p.o. <= 200 m ²	2
1561	1061	Meelfabrieken:	
		1. p.c. < 500 t/u	4.2
		2. p.c. >= 500 t/u	4.1
		Grutterswarenfabrieken	4.1
1562	1062	Zetmeelfabrieken:	
		1. p.c. < 10 t/u	4.1
		2. p.c. >= 10 t/u	4.2
1571	1091	Veevoederfabrieken:	
		1. destructiebedrijven	5.2
		2. beender-, veren-, vis- en vleesmeelfabriek	5.2
		3. drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap.<10 t/u water	4.2
		4. drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder cap.>=10 t/u water	5.2
		5. mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1
		6. mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2
1572	1092	Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1
1581	1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
		1. v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
		2. v.c.>= 7500 kg meel/week	3.2
1582	1072	Banket-, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1583	1081	Suikerfabrieken:	
		1. v.c. < 2.500 t/j	5.1
		2. v.c. >= 2.500 t/j	5.2
1584	10821	Verwerking cacao- en chocoladefabrieken: p.o. >2.000 m ²	5.1
		1. cacao- en chocoladefabrieken: p.o. >2.000 m ²	5.1
		2. cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	3.2
		3. cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	2
		4. Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2
		5. Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden p.o. > 200 m ²	3.2
		6. Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden p.o. <= 200 m ²	2
1585	1073	Deegwarenfabrieken	3.1
1586	1083	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
		1. koffiebranderijen	5.1
		2. theepakkerijen	3.2
1587	108401	Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1
1589	1089	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1
1589.2		Soep- en soeparomafabrieken:	
		1. zonder poederdrogen	4.1
		2. met poederdrogen	4.2
1591	110101	Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2
1592	110102	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
		1. p.c. < 5.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 5.000 t/j	4.2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider, e.d.	2
1596	1105	Bierbrouwerijen	4.2
1597	1106	Mouterijen	4.2
1598	1107	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
16	12	VERWERKING VAN TABAK	
160	120	Tabaksverwerkende industrie	4.1
17	13	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
171	131	Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
172	132	Weven van textiel:	
		1. aantal weefgetouwen < 50	3.2
		2. aantal weefgetouwen >= 50	4.2
173	133	Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175	139	Vervaardiging van textielwaren	3.1
1751	1393	Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1
176, 177	139, 143	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18	14	VERVAARDIGING VAN KLEDING: BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141	Vervaardiging kleding van leer	3.1
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief van leer)	2
183	142, 151	Bereiden en verven van bont, vervaardiging van artikelen van bont	3.1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
19	15	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)	
191	151, 152	Lederfabrieken	4.2
192	151	Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	3.1
193	152	Schoenenfabrieken	3.1
20	16	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
2010.1	16101	Houtzagerijen	3.2
2010.2	16102	Houtconserveringsbedrijven:	
		1. met creosootolie	4.1
		2. met zoutoplossingen	3.1
202	1621	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	162	1. Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205		2. Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	3.1
205	162902	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	2
21	17	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
2111	1711	Vervaardiging van pulp	4.1
2112	1712	Papier- en kartonfabrieken:	
		1. p.c. < 3 t/u	3.1
		2. p.c. 3 - 15 t/u	4.1
		3. p.c. >= 15 t/u	4.2
212	172	Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	17212	Golfkartonfabrieken:	
		1. p.c. < 3 t/u	3.2
		2. p.c. >= 3 t/u	4.1
22	58	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	1
2221	1811	Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222	1812	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	2
2223	1814	Grafische afwerking	1
		Binderijen	2
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814	Overige grafische activiteiten	2
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
23	19	AARDOLIE- EN STEENKOOolverwerkingsindustrie bewerking splijt- en kweekstoffen	
231	191	Cokesfabrieken	5.3
2320.1	19201	Aardolieraffinaderijen	6
2320.2	19202	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
		Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2
		Aardolieproductenfabrieken niet eerder genoemd.	4.2
24	20	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2411	2011	Vervaardiging van industriële gassen:	
		1. luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	5.2
		2. overige gassenfabrieken, niet explosief	5.1
		3. overige gassenfabrieken, explosief	5.1
2412	2012	Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1
2413		Anorganische chemische grondstoffenfabrieken:	
		1. niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
		2. vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	5.3
2414.1	20141	Organische chemische grondstoffenfabrieken:	
		1. niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
		2. vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	5.3
		Methanolfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2414.2	20149	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synthetisch):	
		1. p.c. < 50.000 t/j	4.2
		2. p.c. >= 50.000 t/j	5.1
2415	2015	Kunstmeststoffenfabrieken	5.1
2416	2016	Kunstharsenfabrieken e.d.	5.2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
242	202	Landbouwchemicaliënfabrieken:	
		1. fabricage	5.3
		2. formulering en afvullen	5.1
243	203	Verf-, lak- en vernisfabrieken	4.2
2441	2110	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	
		1. p.c. < 1.000 t/j	4.2
		2. p.c. >= 1.000 t/j	5.1
2442	2120	Farmaceutische productenfabrieken:	
		1. formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
		2. verbandmiddelenfabrieken	2
2451	2041	Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2
2452	2042	Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2
2461	2051	Kruit-, vuurwerk- en springstoffenfabrieken	5.3
2462	2052	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
		1. zonder dierlijke grondstoffen	3.2
		2. met dierlijke grondstoffen	5.1
2464	205902	Fotochemische productenfabrieken	3.2
2466	205903	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
		Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	4.1
247	2060	Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2
25	22	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
2511	221101	Rubberbandenfabrieken	4.2
2512	221102	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
		1. vloeroppervlakte < 100 m ²	3.1
		2. vloeroppervlakte > 100 m ²	4.1
2513	2219	Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	222	Kunststofverwerkende bedrijven:	
		1. zonder fenolharsen	4.1
		2. met fenolharsen	4.2
		3. productie van verpakkingsmaterialen en assemblage van kunststof bouwmaterialen	3.1
26	23	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
261	231	Glasfabrieken:	
		1. glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
		2. glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
		3. glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	4.2
		4. glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	5.1
2615	231	Glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	232, 234	Aardewerkfabrieken:	
		1. vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
		2. vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
264	233	Baksteen- en baksteenelementenfabrieken	4.1
		Dakpannenfabrieken	4.1
2651	2351	Cementfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	5.1
		2. p.c. >= 100.000 t/j	5.3
2652	235201	Kalkfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 100.000 t/j	5.3
2653	235202	Gipsfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 100.000 t/j	5.1
2661.1	23611	Betonwarenfabrieken:	
		1. zonder persen, triltafels en bekistingstrillers	4.1
		2. met persen, triltafels of bekistingstrillers, p.c. < 100 t/d	4.2
		3. met persen, triltafels of bekistingstrillers, p.c. >= 100 t/d	5.2
2661.2	23612	Kalkzandsteenfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	3.2
		2. p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2662	2362	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2663, 2664	2363, 2364	Betonmortelcentrales:	
		1. p.c. < 100 t/u	3.2
		2. p.c. >= 100 t/u	4.2
2665, 2666	2365, 2369	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:	
		1. p.c. < 100 t/d	3.2
		2. p.c. >= 100 t/d	4.2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
267	237	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
		1. zonder breken, zeven en drogen p.o. > 2.000 m ²	3.2
		2. zonder breken, zeven en drogen p.o. <= 2.000 m ²	3.1
		3. met breken, zeven of drogen v.c. < 100.000 t/j	4.2
		4. met breken, zeven of drogen v.c. >= 100.000 t/j	5.2
2681	2391	Slijp- en polijstmiddelenfabrieken	3.1
2682	2399	Bitumineuze materialenfabrieken:	
		1. p.c. < 100 t/u	4.2
		2. p.c. >= 100 t/u	5.1
		Isolatiematerialenfabrieken (exclusief glaswol):	
		1. steenwol p.c. >= 5.000 t/j	4.2
		2. overige isolatiematerialen	4.1
		Minerale productenfabrieken n.e.g.	3.2
		1. Asfaltcentrales p.c. < 100 ton/uur	4.1
		2. Asfaltcentrales p.c.>= 100 ton/uur	4.2
27	24	VERVAARDIGING VAN METALEN	
271	241	Ruwijzer- en staalfabrieken:	
		1. p.c. < 1.000 t/j	5.2
		2. p.c. >= 1.000 t/j	6
272	245	Ijzerenbuizen- en stalenbuizenfabrieken:	
		1. p.o. < 2.000 m ²	5.1
		2. p.o. >= 2.000 m ²	5.3
273	243	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:	
		1. p.o. < 2.000 m ²	4.2
		2. p.o. >= 2.000 m ²	5.2
274	244	Non-ferro-metaalfabrieken:	
		1. p.c. < 1.000 t/j	4.2
		2. p.c. >= 1.000 t/j	5.2
		Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen en dergelijke:	
		1. p.o. < 2.000 m ²	5.1
		2. p.o. >= 2.000 m ²	5.3
2751, 2752	2451, 2452	Ijzer- en staalgietereien, -smelterijen:	
		1. p.c. < 4.000 t/j	4.2
		2. p.c. >= 4.000 t/j	5.1
2753, 2754	2453, 2454	Non-ferro-metaalgietereien, -smelterijen:	
		1. p.c. < 4.000 t/j	4.2
		2. p.c. >= 4.000 t/j	5.1
28	25, 31	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES EN TRANSPORTMIDDELEN)	
281	251, 331	Constructiewerkplaatsen:	
		1. gesloten gebouw	3.2
		2. gesloten gebouw, p.o. <200 m ²	3.1
		3. in open lucht, p.o. < 2.000 m ²	4.1
		4. in open lucht, p.o. >= 2.000 m ²	4.2
2821	2529, 3311	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
		1. p.o. < 2.000 m ²	4.2
		2. p.o. >= 2.000 m ²	5.1
2822, 2830	2521, 2530, 3311	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
284	255, 331	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
2851	2561, 3311	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen, en dergelijke Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	3.2
		1. algemeen	3.2
		2. scoperen (opspuiten van zink).	3.2
		3. thermisch verzinken	3.2
		4. thermisch vertinnen	3.2
		5. mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten).	3.2
		6. anodiseren, eloxeren	3.2
		7. chemische oppervlaktebehandeling	3.2
		8. emailleren	3.2
		9. galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen, en dergelijke).	3.2
		10. stralen	4.2
		11. metaalharderen	3.2
		12. lakspuiten en moffelen	3.2
2852	2562, 3311	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
		Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200 m ²	3.1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
287	259, 331	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken: 1. p.o. < 2.000 m ² 2. p.o. >= 2.000 m ²	4.1 5.1
		Overige metaalwarenfabrieken niet eerder genoemd	3.2
		Overige metaalwarenfabrieken niet eerder genoemd: in pandig p.o. <200 m ²	3.1
29	27, 28, 33	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
29	27, 28, 33	Machine- en apparatenfabrieken inclusief reparatie: 1. p.o. < 2.000 m ² 2. p.o. >= 2.000 m ²	3.2 4.1
	28, 33	3. met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
30	26, 28, 33	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	Kantoomachines- en computerfabrieken inclusief reparatie	3.1
31	26, 27, 33	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRONISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN	
311	271, 331	Elektromotoren- en generatorenfabrieken inclusief reparatie	4.1
312	271, 273	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1
313	273	Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1
314	272	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
315	274	Lampenfabrieken	4.2
316	293	Elektrotechnische industrie niet eerder genoemd	2
3162	2790	Koolelektrodenfabrieken	6
32	26, 33	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN - BENODIGDHEDEN	
321 t/m 323	261, 263, 264, 331	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur, en dergelijke inclusief reparatie	3.1
3210	2612	Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33	26, 32, 33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten, e.d. incl. reparatie	2
34	29	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS	
341	291	Autofabrieken en assemblagebedrijven 1. p.o. < 10.000 m ² 2. p.o. >= 10.000 m ²	4.1 4.2
3420.1	29201	Carrosseriefabrieken	4.1
3420.2	29202	Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1
343	293	Auto-onderdelenfabrieken	3.2
35	30	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S EN AANHANGWAGENS)	
351	301, 3315	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven: 1. houten schepen 2. kunststof schepen 3. metalen schepen < 25 m 4. metalen schepen >= 25 m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	3.1 3.2 4.1 5.1
3511	3831	Scheepssloperijen	5.2
352	302, 317	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen: 1. algemeen 2. met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	3.2 4.2
353	303, 3316	Vliegtuigbouw- en -reparatiebedrijven: 1. zonder proefdraaien motoren 2. met proefdraaien motoren	4.1 5.3
354	309	Rijwiel- en motorrijwielafabrieken	3.2
355	3099	Transportmiddelenindustrie niet eerder genoemd	3.2
36	31	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN VERVAARDIGING VAN OVERIGE GOEDEREN NIET EERDER GENOEMD.	
361	310	1. meubelfabrieken	3.2
	9524	2. meubelstofeerderijen b.o.< 200 m ²	1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
362	321	Fabricage van munten, sieraden, en dergelijke	2
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	323	Sportartikelenfabrieken	3.1
365	324	Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
366	32991	Sociale werkvoorziening	2
366	32999	Vervaardiging van overige goederen niet eerder genoemd	3.1
37	38	VOORBEREIDING TOT RECYCLING	
371	383201	Metaal- en autoschredders	5.1
372	383202	Puinbrekerijen en -malerijen:	
		1. v.c. < 100.000 t/j	4.2
		2. v.c. >= 100.000 t/j	5.2
		Rubberregeneratiebedrijven	4.2
		Afvalscheidingsinstallaties	4.2
40	35	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN ELEKTRICITEIT, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	Elektriciteitsproductiebedrijven (vermogen >= 50 MWe):	
		1. kolengestookt (inclusief meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	5.2
		2. oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	5.1
		3. gasgestookt (inclusief bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth, in	5.1
		4. kerncentrales met koeltorens	6
		5. warmtekrachtinstallaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	5.1
		Bio-energieinstallaties, elektrisch vermogen < 50 MWe:	
		1. covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
		2. vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
		Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
		1. < 10 MVA	2
		2. 10 - 100 MVA	3.1
		3. 100 - 200 MVA	3.2
		4. 200 - 1000 MVA	4.2
		5. >= 1000 MVA	5.2
		Gasdistributiebedrijven:	
		1. gascompressorstations, vermogen < 100 MW	4.2
		2. gascompressorstations, vermogen >= 100 MW	5.1
		3. gas: reduceer-, compressor-, meet- en reglinstallatie categorie A	1
		4. gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	2
		5. gasontvang- en -verdeelstations, categorie D	3.1
		Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
		1. stadsverwarming	3.2
		2. blokverwarming	2
		Windmolens:	
		1. wiekdiameter 20 m	3.2
		2. wiekdiameter 30 m	4.1
		3. wiekdiameter 50 m	4.2
41	36	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	36	Waterwinning-/ bereidingsbedrijven:	
		1. met chloorgas	5.3
		2. bereiding met chloorbleekloog en dergelijke en / of straling	3.1
		Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
		1. < 1 MW	2
		2. 1 - 15 MW	3.2
		3. >= 15 MW	4.2
45	41, 42, 43	BOUWNIJVERHEID	
	41, 42, 43	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2000 m ²	3.2
		Bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2000 m ²	3.1
		Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	3.1
		Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	2
50	45, 47	HANDEL IN EN REPARATIE VAN AUTO'S EN MOTORFIETSEN, BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 453	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
502	451	(Groot)handel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	3.2
5020.4	45204	Autoplaatwerkerijen	3.2
		Autobeklederijen	1
		Autospuitinrichtingen	3.1
5020.5	45205	Autowasserijen	2
503, 504	453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	473	Benzineservicestations:	
		1. met LPG > 1000 m ³ /jr	4.1
		2. met LPG < 1000 m ³ /jr	3.1
		3. zonder LPG	2
51	46	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121	4621	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
		Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit >= 500 ton per uur.	4.2
5122	4622	Groothandel in bloemen en planten	2
5123	4623	Groothandel in levende dieren	3.2
5124	4624	Groothandel in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131	46217, 4631	Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133	4632, 4633	Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren en spijsoliën	3.1
5134	4634	Groothandel in dranken	2
5135	4635	Groothandel in tabaksproducten	2
5136	4636	Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637	Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639	Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733	Groothandel in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
		1. consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
		2. consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
		3. professioneel vuurwerk, netto expliciet massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk)	5.1
		4. professioneel vuurwerk, netto expliciet massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton.	5.3
		5. munitie	2
5151.1	46711	Groothandel in vaste brandstoffen:	
		1. klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
		2. kolenterminal, opslagoppervlakte >= 2.000 m ²	5.1
5151.2	46712	Groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
		1. vloeistoffen o.c. < 100.000 m ³	4.1
		2. vloeistoffen o.c. >= 100.000 m ³	5.1
		3. tot vloeistof verdichte gassen	4.2
5151.3	46713	Groothandel in minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	3.2
5152.1	46721	Groothandel in metaalertsen:	
		1. opslagoppervlakte < 2.000 m ²	4.2
		2. opslagoppervlakte >= 2.000 m ²	5.2
5152.2 / 3	46722, 46723	Groothandel in metalen en -halfabrikaten	3.2
5154	4673	Groothandel in hout en bouwmaterialen	
		1. Algemeen: bebouwde oppervlakte > 2000 m ²	3.1
		2. Algemeen: bebouwde oppervlakte <= 2000 m ²	2
5153.4	46735	Zand en grind:	
		1. algemeen: bebouwde oppervlakte > 200 m ²	3.2
		2. algemeen: bebouwde oppervlakte <= 200 m ²	2
	4674	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	
		1. algemeen: bebouwde oppervlakte > 2000 m ²	3.1
		2. algemeen: bebouwde oppervlakte <= 2000 m ²	2
5155.1	46751	Groothandel in chemische producten	3.2
5156	4676	Groothandel in overige intermediaire goederen	2
5157	4677	Autosloperijen: bebouwde oppervlakte > 1000 m ²	3.2
		Autosloperijen: bebouwde oppervlakte <= 1000 m ²	3.1
5157.2 / 3		Overige groothandel in afval en schroot: bebouwde oppervlakte > 1000 m ²	3.1
		Overige groothandel in afval en schroot : bebouwde oppervlakte <= 1000 m ²	3.2
5162	466	Groothandel in machines en apparaten:	
		1. machines voor de bouwnijverheid	3.2
		2. overige	3.1
517	466, 469	Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
60	49	VERVOER OVER LAND	
6021.1	493	Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6022		Taxibedrijven en taxistandplaatsen	2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
6023		Touringcarbedrijven	3.2
6024	494	Goederenwegvervoersbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	3.2
6024		Goederenwegvervoersbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. <= 1000 m ²	3.1
603	495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
61, 62	50, 51	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	52	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER	
6311.1	52241	Laad-, los- en overslagbedrijven ten behoeve van zeeschepen:	
		1. containers	5.1
		2. stukgoederen	4.2
		3. ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m ²	5.3
		4. granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	5.1
		5. steenkool, opslagopp. >= 2.000 m ²	5.2
		6. olie, LPG, e.d.	5.3
		7. tankercleaning	4.2
6311.2	52242	Laad-, los- en overslagbedrijven ten behoeve van de binnenvaart:	
		1. containers	4.2
		2. stukgoederen	3.2
		3. ertsen, mineralen, en dergelijke, opslagoppervlakte < 2.000 m ²	4.2
		4. ertsen, mineralen, en dergelijke, opslagoppervlakte >= 2.000 m ²	5.2
		5. granen of meelsoorten v.c. < 500 t/u	4.2
		6. granen of meelsoorten v.c. >= 500 t/u	5.1
		7. steenkool, opslagoppervlakte < 2.000 m ²	4.2
		8. steenkool, opslagoppervlakte >= 2.000 m ²	5.1
		9. olie, LPG, en dergelijke	5.2
		10. tankercleaning	4.2
6312	52102, 52109	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
	52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	1. Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6321		2. Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening ten behoeve van het vervoer (kantoren)	1
6323	5223	Luchthavens	6
6323		Helicopterlandplaatsen	5.1
623	791	Reisorganisaties	1
634	5229	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64	53	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532	Post- en koeriersdiensten	2
642	61	Telecommunicatiebedrijven	1
642		Zendinstallaties:	
642		1. LG en MG, zendvermogen < 100 kw (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
642		2. FM en TV	1
71	77	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711	Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712, 7739	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	3.1
713	773	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus, en dergelijke	1
72	58, 63	Datacentra	2
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
			1
	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	
74			
747	812	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3	82991	Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1
7484.4	82992	Veilingen voor huisraad, kunst, en dergelijke	1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
90	37, 38, 39	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	RWZI's en gierverwerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:	
		1. < 100.000 i.e.	4.1
		2. 100.000 - 300.000 i.e.	4.2
		3. >= 300.000 i.e.	5.1
		Rioolgemalen	2
9002.1	381	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven, en dergelijke	3.1
		Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
		Vuiloverslagstations	4.2
9002.2	382	Afvalverwerkingsbedrijven:	
		1. mestverwerkingskorrelfabrieken	5.1
		2. kabelbranderijen	3.2
		3. verwerking radio-actief afval	6
		4. pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
		5. oplosmiddel terugwinning	3.2
		6. afvalverbrandingsinrichtingen thermisch vermogen > 75 MW	4.2
		7. verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
		Vuilstortplaatsen	4.2
		Composteerbedrijven:	
		1. niet belucht v.c. < 5.000 t/j	4.2
		2. niet belucht v.c. 5.000 tot 20.000 t/j	5.2
		3. belucht v.c. < 20.000 t/j	3.2
		4. belucht v.c. > 20.000 t/j	4.1
		5. GFT in gesloten gebouw	4.1
93	96	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.1	96011	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
		Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.2	96013	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	Wasseretten, wassalons	1
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9304	9613, 9604	Fitnesscentra, badhuizen en saunabaden	2
9305	9609	Dierenasiels en -pensions	3.2
	9609	Persoonlijke dienstverlening niet eerder genoemd, exclusief bordelen, prostituees en sexclubs	1

Afkortingen:

cat. categorie
 o.c. opslagcapaciteit
 v.c. verwerkingscapaciteit
 p.c. productiecapaciteit
 p.o. productieoppervlak
 e.d. en dergelijke
 n.e.g. niet elders genoemd
 t ton
 kl klasse
 u uur
 d dag
 w week
 jr jaar
 = is gelijk aan
 < kleiner dan
 > groter dan

BIJLAGE 3

Bijlage 3 Specifiek toegestane bedrijven binnen 'Bedrijf'**Lijst van specifiek toegestane bedrijven binnen de bestemming 'Bedrijf'**

Adres	Omschrijving van de bedrijven	Milieu-categorie
Baarsdorpermeer 10	groothandel in bouwmaterialen	3.1
Berkmeerdijk 6	bouwmaterialenhandel	3.1
Bobeldijk 5a	chocoladefabriek	3.2
Bobeldijk 62	dierenpension	3.2
Bobeldijk 69	groothandel en verwerking van cacao en suikers	5.1.
Bobeldijk 106a	dierenpension	3.2
Dorpsstraat 81, Hensbroek	lasbedrijf	3.1
Grosthuisen 55/56	aannemer	3.1.
Grosthuisen 94	autoreparatie/spuiterij	3.1
Kathoek 14	carrosseriebedrijf	4.1
Kerkebuurt 228	metaalbewerker	4.1
Noorddijkerweg 76	aannemer/timmerbedrijf	3.1
Noorddijkerweg 110	transportbedrijf	3.1
Noord-Spierdijkerweg 144	metaalbewerking	3.2
Oosteinde 7	carrosserie herstelbedrijf	3.1
Oosteinde 72	kraanverhuurbedrijf	3.1
Teding van Berkhoutweg 3	composteerinrichting	4.1
Verlaatsweg 54	transportbedrijf	3.2
Westeinde 297	bedrijfsverzamelgebouw	3.1
Zuid-Spierdijkerweg 39	metaalverwerkend bedrijf	3.2

BIJLAGE 4

Bijlage 4**Specifieke toetsingscriteria ondergeschikte tweede tak of deeltijdfunctie**

Activiteit	Specifieke criteria bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 3.5.1 Ondergeschikte tweede tak of deeltijdfunctie 4.5.1 of 6.5.1
Zorgfunctie	Het moet gaan om de vestiging van een kleinschalige maatschappelijke zorgfunctie, bijvoorbeeld ten behoeve van resocialisatie, therapie, gehandicapten, en dergelijke. Bij een zorgfunctie moet sprake zijn van een directe relatie tussen het agrarisch bedrijf en de sociale en/of sociaal-medische opvang van personen, in die zin dat de zorgbehoevenden behulpzaam zijn bij de agrarische bedrijfsactiviteiten. Ten behoeve van de huisvesting van de zorgbehoevenden mag een beperkte leef-/slaapruiimte worden gerealiseerd. De voorzieningen (zoals kantine, slaap- en recreatieruimte) dienen binnen de gebouwen te worden aangebracht. De oppervlakte van het permanente woon-gedeelte van de bedrijfswoning mag niet minder bedragen dan 75 m ² .
Agrarische dienstverlenende bedrijvigheid, gebruikgerichte paardenhouderijen, manege-activiteiten en andere agrarische aanverwante bedrijvigheid (uitsluitend toegestaan bij volwaardige agrarische bedrijven)	Er moet een relatie zijn met het bijbehorende agrarisch bedrijf. De manege-activiteiten mogen uitsluitend in ondergeschikte mate worden toegevoegd aan een op hetzelfde bedrijf gevestigde tweede tak in de vorm van een gebruikgerichte paardenhouderij. De bedrijvigheid dient ondergebracht te worden in de gebouwen, met uitzondering van buitenactiviteiten ten behoeve van de paardensport en/of het houden van paarden.
het stallen van boten en caravans, en naar de aard daarmee gelijk te stellen vaar- of voertuigen	De stalling en opslag mag uitsluitend ondergebracht worden in de gebouwen. De opslag mag voorts alleen plaatsvinden binnen de bedrijfsvoering van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf.
Verhuur van fietsen en kano's, en daarmee vergelijkbare kleinschalige recreatieproducten	De opslag van de fietsen, kano's, en daarmee vergelijkbare kleinschalige recreatieproducten, mag niet buiten gebouwen plaatsvinden.
Niet-agrarische bedrijvigheid als bedoeld in bijlage 2	De bedrijvigheid uitsluitend wordt uitgeoefend door een op het bedrijf werkzaam zijnde agrariër. De bedrijvigheid wordt ondergebracht in gebouwen. Er mag geen opslag van goederen buiten de gebouwen plaatshebben.
Groepsaccommodatie	De bedrijvigheid dient te worden ondergebracht in gebouwen. Indien de groepsaccommodatie zich niet bevindt in het gebouw met daarin de (bedrijfs)woning, dan mag de groepsaccommodatie op niet meer dan 25 m afstand van dat gebouw worden gesitueerd. De oppervlakte van het permanente woongedeelte van de bedrijfswoning mag niet minder bedragen dan 75 m ² . Er moet sprake zijn van een geheel met de overige gebouwen.
Theeschenkerij	De schenkerij moet binnen de bebouwing gevestigd worden. Een buitenterras ten behoeve van de theeschenkerij mag ten hoogste 25 m ² bedragen.
Boerengolf	Ten behoeve van het boerengolf dienen alle voorzieningen, met uitzondering van de golfbaan zelf, op het bouwvlak ondergebracht te worden. Het boerengolf moet nadrukkelijk aan de natuurlijke waarden worden getoetst, wat mogelijk ertoe kan leiden dat het boerengolf gedurende bepaalde perioden van het jaar in bepaalde gebieden niet mag worden uitgeoefend vanwege aanwezige natuurlijke waarden. Het algemeen belang van de natuurwaarden wordt een zwaarder gewicht toegekend dan het individuele belang van de agrariër die boerengolf als neventak aan het bedrijf toevoegt.
Bed and breakfast	De logiesruimte moet in de bestaande bebouwing worden ondergebracht, waarbij gebruik wordt gemaakt van een bestaande entree. Er mogen maximaal 6 kamers worden gerealiseerd met elk een

	<p>oppervlakte van ten hoogste 30 m², waarbij in de kamers geen zelfstandige kookgelegenheden mogen worden aangebracht. De oppervlakte van het permanente woongedeelte van de bedrijfswoning mag niet minder bedragen dan 75 m². Parkeren moet op eigen erf plaatsvinden en er moet een nachtregister worden bijgehouden.</p>
Kleinschalig kamperen	<p>Voor het toestaan van standplaatsen van kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, of het gebruik van trekkershutten, hooiberghutten, safaritenten of naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens, gelden de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - er dient uitsluitend sprake te zijn van kamperen op erven/terreinen van agrarische bedrijven; - er worden niet meer dan 25 kampeermiddelen geplaatst in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober; - het kleinschalig kamperen is uitsluitend toegestaan binnen de agrarische bouwpercelen, waarbij een goede randbeplanting noodzakelijk is; - er wordt per agrarisch bedrijf ten hoogste één kampeerterrein toegestaan; - er worden per kampeerterrein ten hoogste drie trekkershutten, hooiberghutten, safaritenten of naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens toegestaan; - deze afwijkingsbevoegdheid wordt in ieder geval niet toegepast indien er onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woon- of bedrijfssituatie op nabijgelegen erven. Aangenomen wordt dat deze woon- of bedrijfssituatie onevenredig wordt geschaad, als het perceel waar gekampeerd zal gaan worden op minder dan 50 m afstand is gelegen van de bestemmingsgrenzen van nabijgelegen (bedrijfs)-woningen, agrarische bedrijven of niet-agrarische bedrijven; - het perceel waarop het kleinschalig kamperen plaats zal vinden gelegen is op een afstand van maximaal 50 m vanaf de eigen bebouwing waarvan de bedrijfswoning deel uitmaakt; <p>deze afwijkingsbevoegdheid niet wordt toegepast indien het perceel grenst aan een ander kampeerterrein, dan wel dat er een onderlinge afstand ontstaat met een ander kampeerterrein op minder dan 500 m;</p> <ul style="list-style-type: none"> - de exploitatie van het kampeerterrein wordt beëindigd op het moment dat er niet langer sprake meer is van een agrarisch bedrijf en met een wijzigingsbevoegdheid is meegewerkt aan een functieverandering naar een andere bestemming.

BIJLAGE 5

adres	omschrijving	oppervlakte bestaande bedrijfsbebouwing
Bedrijf		
Baarsdorpermeer 10	groothandel in bouwmaterialen	2950 m2
Berkmeerdijk 6	bouwmaterialenhandel	2770 m2
Bobeldijk 1	poeliersbedrijf	350 m2
Bobeldijk 5a	chocoladefabriek	850 m2
Bobeldijk 57	antieke auto's en opslag materialen	350 m2
Bobeldijk 62	dierenpension / trimsalon	700 m2
Bobeldijk 69	groothandel en verwerking van cacao en suikers	5000 m2
Bobeldijk 106a	dierenpension	1485 m2
De Burg 9 (a)	aannemersbedrijf	515 m2
De Hulk 3,4,5,6	verkeerstechniek / verkeersborden	855 m2
De Leet 1	tankstation + lpg / garagebedrijf	1524 m2
Dorpsweg 20b (achter 22), Hensbroek	opslag	250 m2
Dorpsweg 81, Hensbroek	lasbedrijf	570 m2
Dorpsweg achter 132, Hensbroek	aannemer/schilder, partyverhuur	1875 m2
Dorpsweg (achter 32), Oudendijk	aannemersbedrijf	350 m2
Dorpsweg 78 , Oudendijk	fabriek dierlijke/plantaardige olie	3500 m2
Dorpsweg 103, Oudendijk	verhuur geluid en dranghekken	180 m2
Drechterlandsedijk 45	olie en drankenhandel	1260 m2
Drechterlandsedijk 47	aannemersbedrijf	570 m2
Grosthuisen 17	sauna	740 m2
Grosthuisen 55	aannemer	1200 m2
Grosthuisen 81a	opslag/stalling	500 m2
Grosthuisen 94	autoreparatie/spuiterij	360 m2
Grosthuisen 113	aannemer (opslag)	1005 m2
Grosthuisen 117	timmerbedrijf	1100m2
Grosthuisen 118	opslag aannemersbedrijf	265 m2
Kathoek 10	automobilbedrijf	1115 m2
Kathoek 14	carrosseriebedrijf	1080 m2
Kerkebuurt 228	metaalbewerker	160 m2
Julianaweg 6, Hensbroek	sloopbedrijf	345 m2
Noorddijkerweg 76	aannemer/timmerbedrijf	1150 m2
Noorddijkerweg 88a	garagebedrijf/handel in auto's	320 m2
Noorddijkerweg 110	transportbedrijf	560 m2
Noord-Spierdijkerweg 137 (a)	garagebedrijf	365 m2
Noord-Spierdijkerweg 144	metaalbewerking	620m2
Noord-Spierdijkerweg 153	groothandel in landbouwproducten	375 m2
Noord-Spierdijkerweg 214	beautycentrum (staat te koop)	450 m2
Oosteinde 7	carrosserie herstelbedrijf	260 m2
Oosteinde 72	kraanverhuurbedrijf	864 m2
Scharwoude 24	groothandel in tuinbenodigheden	2440 m2
Slimdijk 17a	vorkheftruckbedrijf	400 m2
Spierdijkerweg 90	kantoor	
Spierdijkerweg 91	rietdekkersbedrijf	1600 m2
Teding van Berkhoutweg 3	composteerinrichting	geen bebouwing
Ursemmerweg 7	hoveniersbedrijf	105 m2
Verlaatsweg 23	installatiebedrijf	250 m2
Verlaatsweg 31	tegelzetbedrijf	245 m2
Verlaatsweg 54	transportbedrijf	1025 m2
Westeinde 250	opslag en transportbedrijf	680 m2
Westeinde 288b/289	transportbedrijf	415 m2
Westeinde 297	bedrijfsverzamelgebouw/kantoor	475 m2
Westeinde 298	bouwbedrijf / opslag	1250 m2
Wogmeer 113	hoveniersbedrijf	305 m2
Zuid-Spierdijkerweg 39	metaalverwerkend bedrijf	310 m2
Zuid-Spierdijkerweg 46	handel in auto's /garagebedrijf	850 m2
Zuid-Spierdijkerweg 47	veeartspraktijk	300 m2
Bedrijf-Agrarisch hulpbedrijf		
Hofland 8	bollennetspoelinstallatie	4035 m2
Kerkebuurt 191b	loonbedrijf	3080 m2
Noorderbrug 9	loonbedrijf	geen bedrijfsbebouwing
Wogmeer 97	machineverhuur / handelonderneming	740 m2
Wogmeer 80a	agrarisch hulpbedrijf	3060 m2
Zuidermeerweg 20B	loonbedrijf	3052 m2
Kerkweg 19	hoefsmid	750 m2
Bedrijf-Rioolwaterzuivering		
Het Gors 3	RWZI	400 m2

Bedrijf-Verkooppunt**motorbrandstoffen met lpg**

Kleine Wijzend 2 tankstation + lpg 1450 m2

Detailhandel

Obdammerdijk 20b rommelparadijs / kringloopwinkel 1500 m2

Westeinde 231 tuincentrum (Detailhandel-Tuincentrum) 795 m2

Wogmeer 65 electronica / antennebouw 110 m2

Dorpsweg 100 (Hensbroek) huishoudelijke artikelen 110 m2

Grosthuisen 131 detailhandel 124 m2

Horeca

De Burg 6 discotheek/café/restaurant 480 m2

Dorpsweg 109/110 (Oudendijk) restaurant/partyhuis 1460 m2

Grosthuisen 80 brasserie 480 m2

Huigendijk 3 hotel/restaurant 310 m2

IJselmeerdijk 16a restaurant 290 m2

Kleine Wijzend 1 restaurant 690 m2

Slimdijk 2 eetcafé 260 m2

Walingsdijk 30 café 330 m2

Wogmeer 59 café/restaurant 500 m2

Maatschappelijk

Dorpsweg 24 (Oudendijk) kerk 420 m2

Grosthuisen 76a/74 school/dorpshuis 1575 m2

Kerkweg 15 (Hensbroek) museum 1040 m2

Koggeweg 3 museumboerderij 650 m2

Noorddijkerweg 66a brandweer, gemeentewerf, muziekvereniging 670 m2

Wogmeerdijk 3 atelier 86 m2

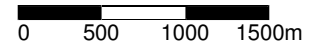
Bobeldijk 88 studio 88 (voormalig) 155 m2

BIJLAGE 6

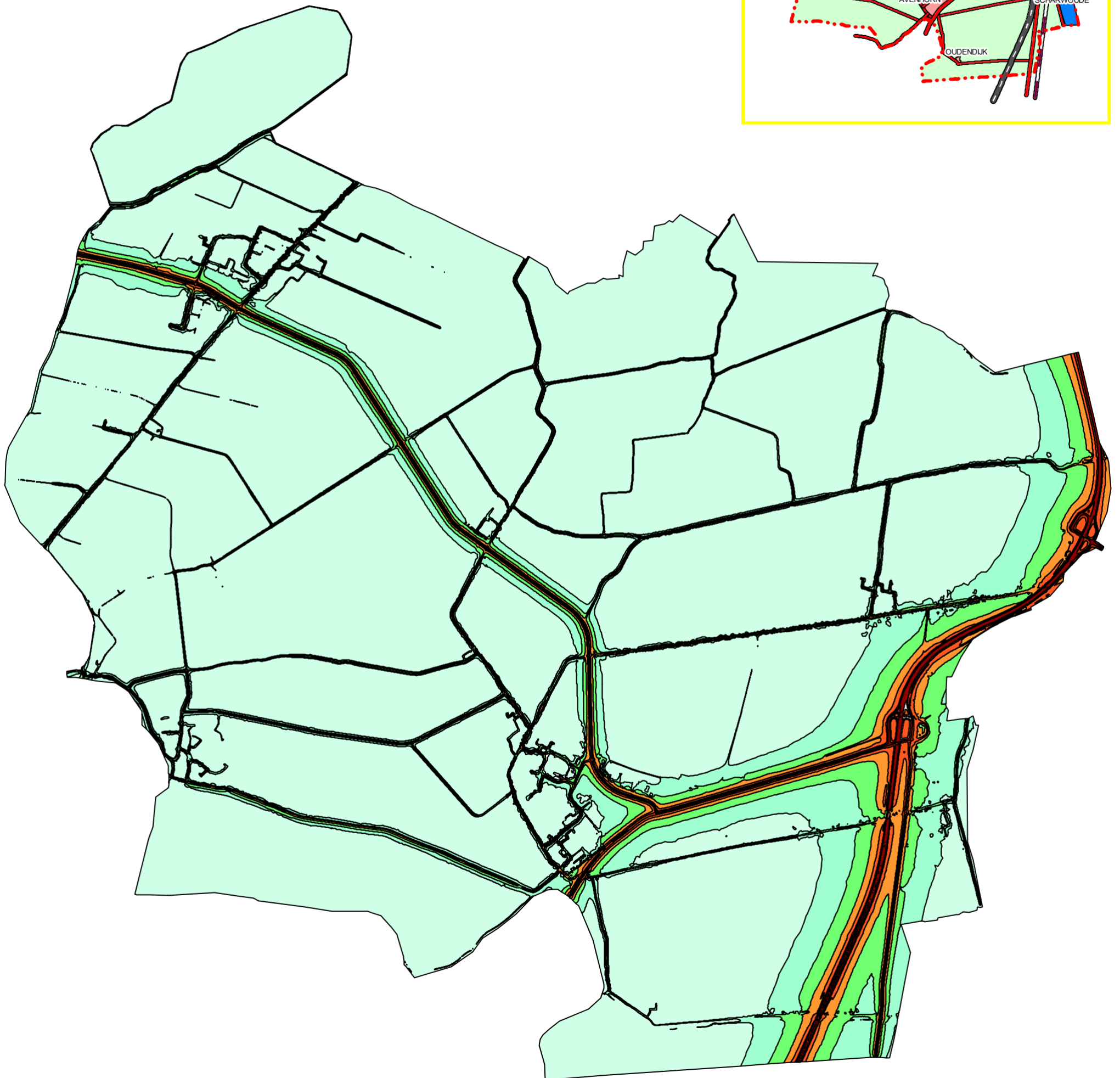
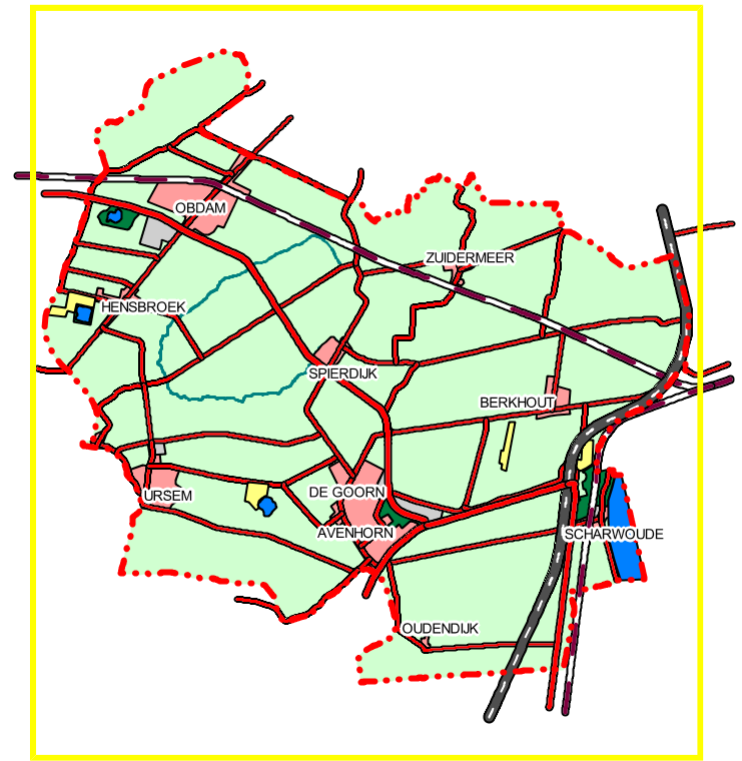
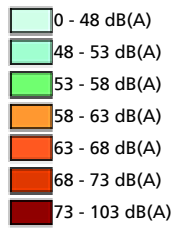
Bijlage 6 Aantal recreatieverblijven en kampeermiddelen per terrein

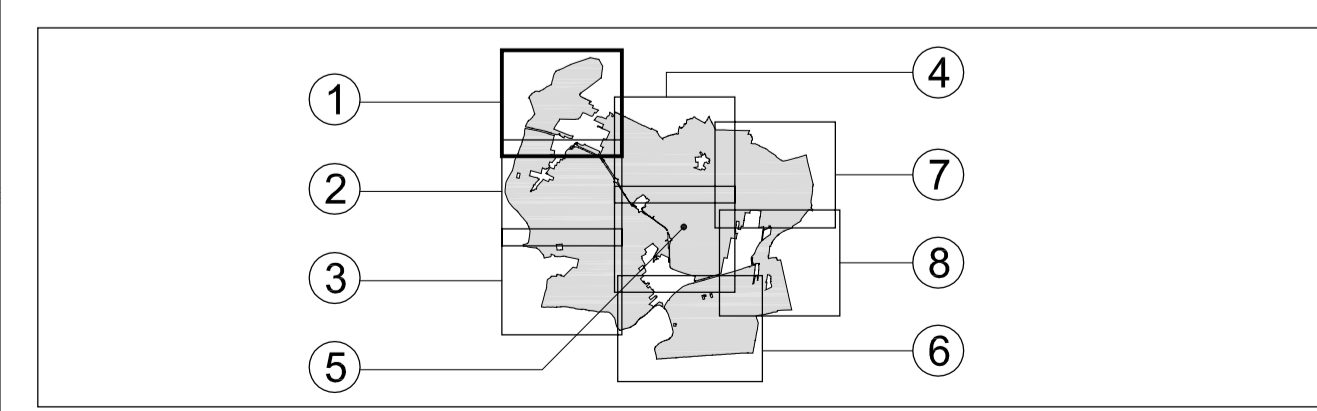
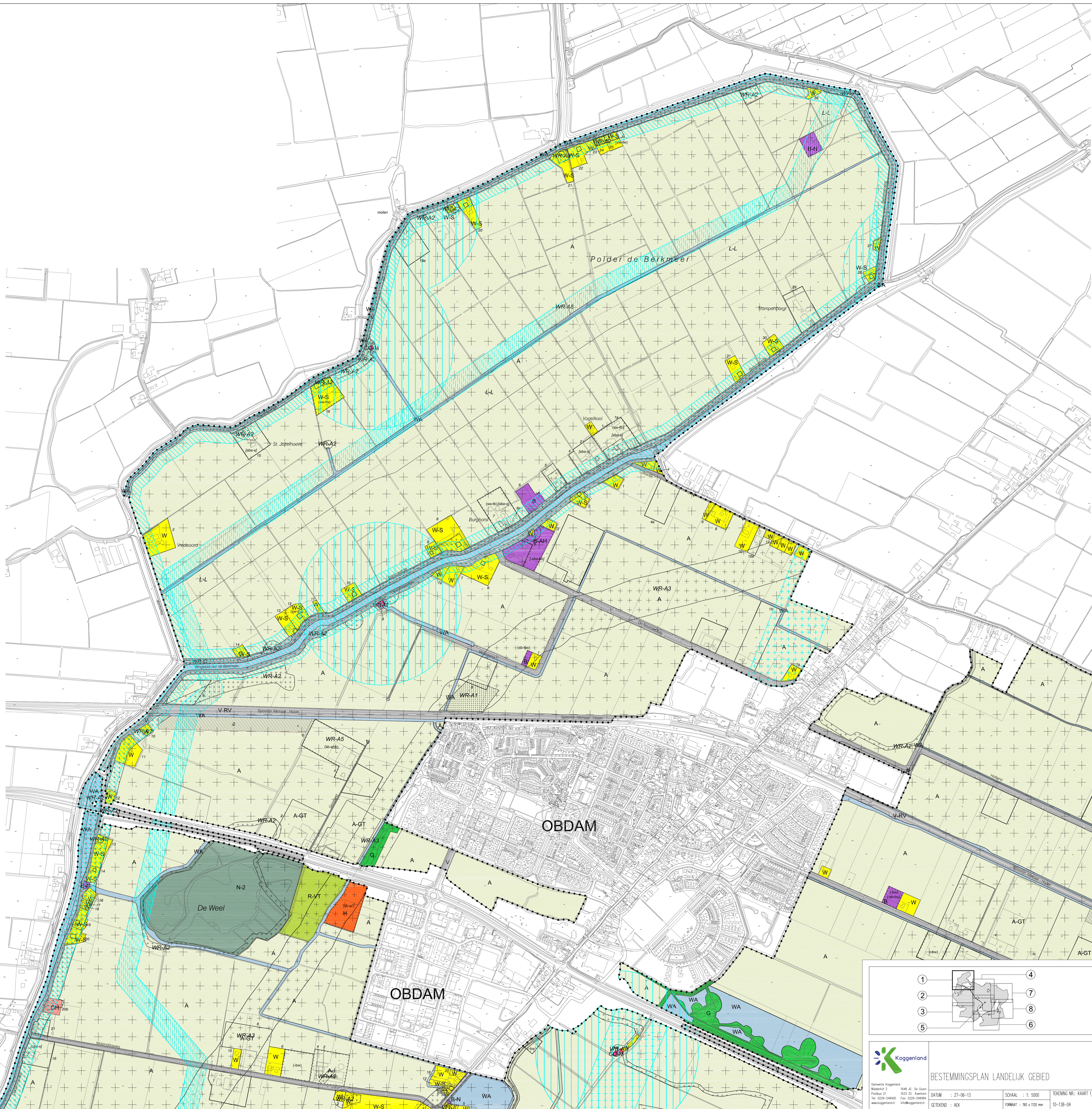
Terrein voor verblijfsrecreatie	Maximum aantal recreatieverblijven, waaronder stacaravans, chalets en naar de aard daarmee gelijk te stellen recreatieverblijven en onderkomens	Maximale gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen genoemd in 26.2.4	Maximum aantal bedrijfswoningen
Camping 't Venhop, De Hulk 6a te Berkhout/Residence Markermeer, Venneweg 1 te Berkhout	225/24	oppervlakte bouwvlak(ken)	2
Park Westerkogge, Lijsbeth Tijsweg 9 te Berkhout	227	oppervlakte bouwvlak(ken)	2
Ursemmerplas	412	oppervlakte bouwvlak(ken)	2
Camping Holiday	379	2.000 m ²	2
Ursemmerhof	150	oppervlakte bouwvlak(ken)	1

BIJLAGE 7



Geluidsbelasting wegen 2008 (weggeluid 2008 (...db))





Koggenland
 Gemeente Koggenland
 Stationsweg 2
 Postbus 21
 1323 ZG Avenhorn
 Tel: 0229-348800 Fax: 0229-348808
 www.koggenland.nl info@koggenland.nl

BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED

DATUM : 27-06-15
 SCHAAL : 1: 5000
 TEGENKEND : AEK

TEKENING NR.: KAART 1/9
 FORMAAT : 700 x 1020 mm
 10-138-04



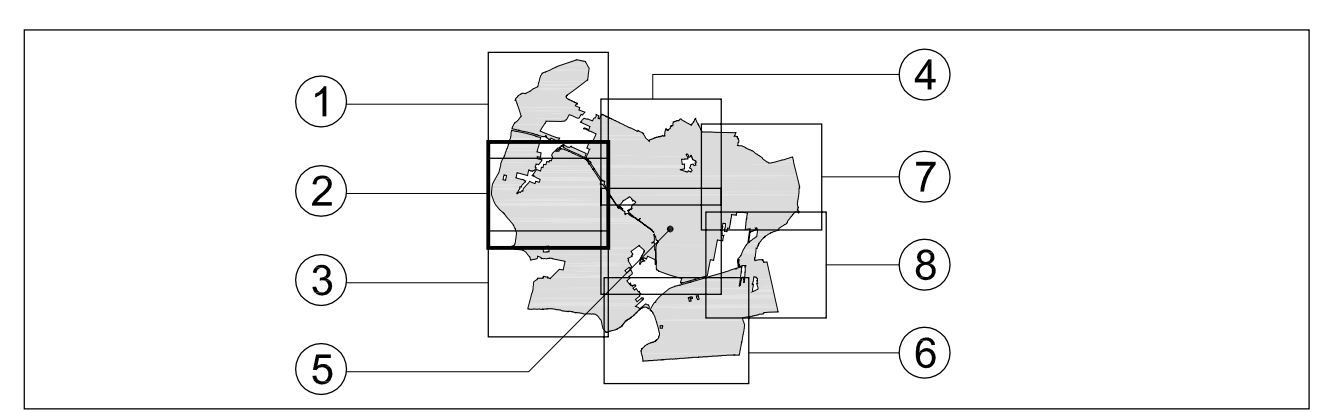
OBDAM

HENS BROEK

WOGMEER

RUSTENBURG

NOORDDIJK

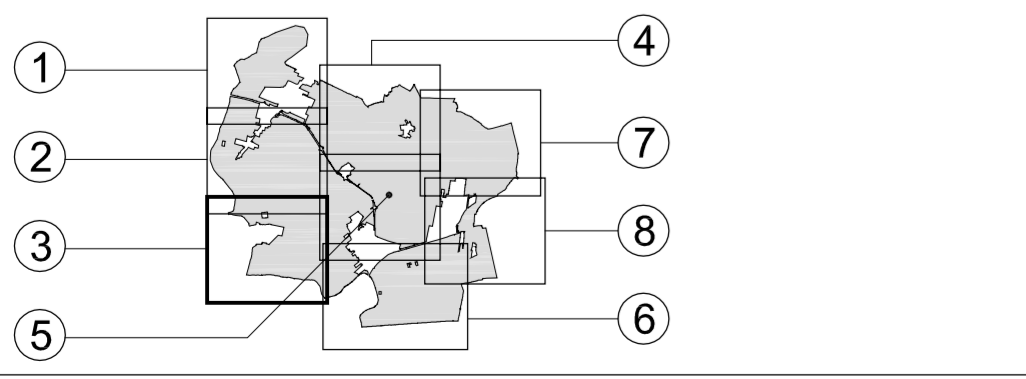


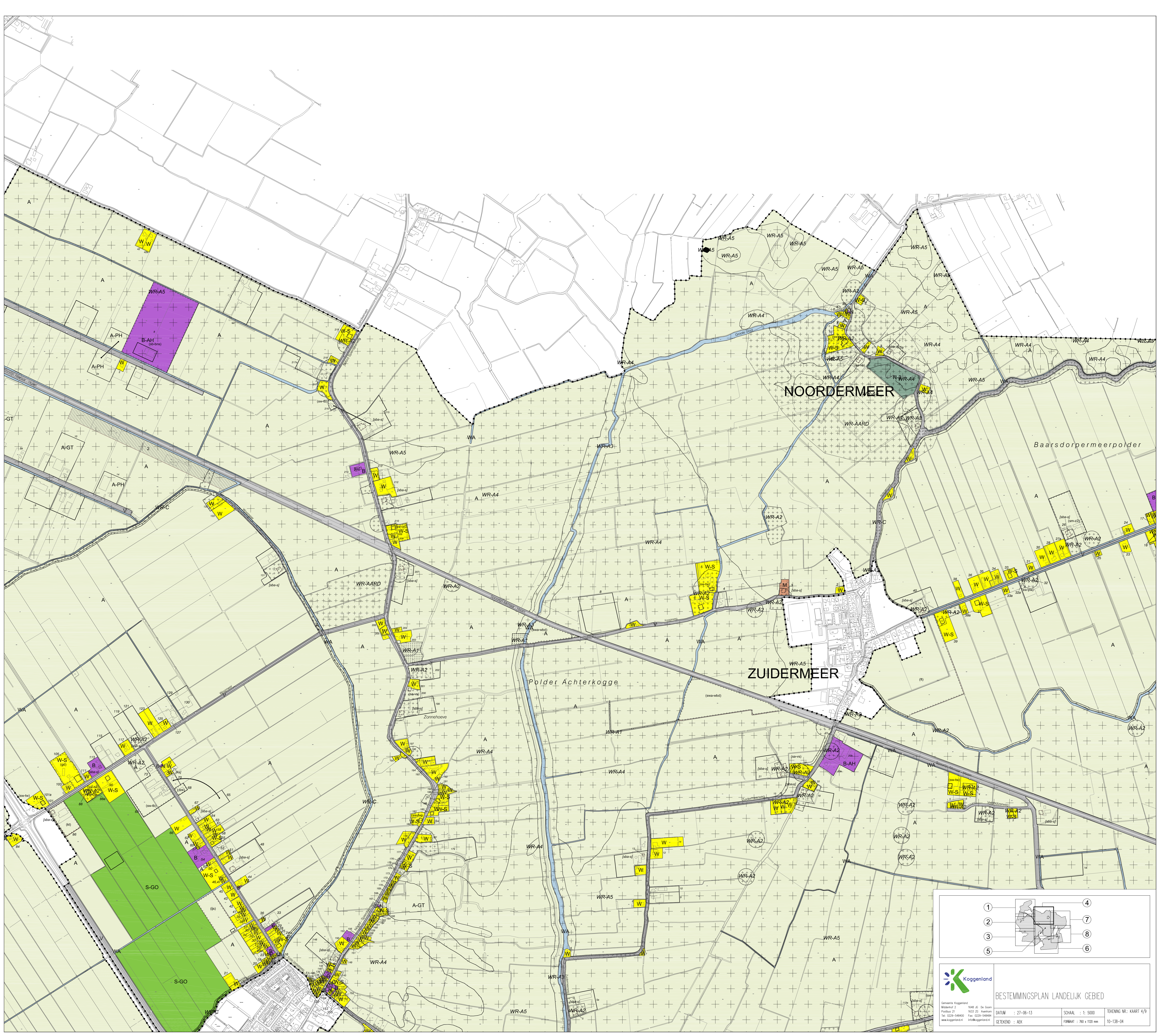
Koggenland

Gemeente Koggenland
 Waterloer 2 1448 JZ De Oom
 Postbus 21 1433 ZS Avenham
 Tel. 0223-144400 Fax 0223-244444
 www.koggenland.nl info@koggenland.nl

BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED

DATUM : 27-06-13 SCHAL : 1:5000 TEKENING NR.: KAART 2/9
 GETEKEND : AER FORMAAT : 760 x 1100 mm 10-138-04



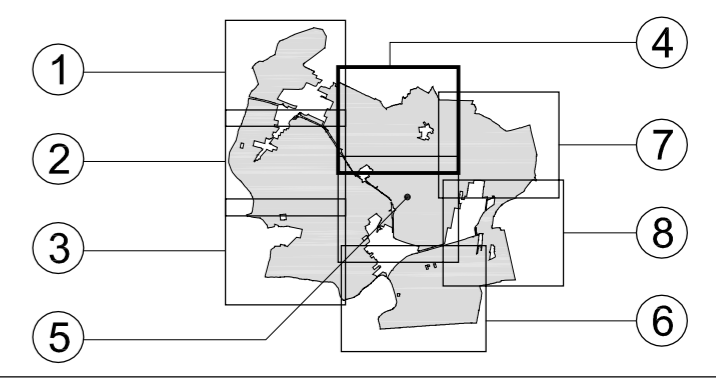


NOORDERMEER

ZUIDERMEER

Polder Achterkogge

Baarsdorpermeerpolder



Koggenland

BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED

Gemeente Koggenland 1846 JJ De Gaar
 Meiland 2 1833 ZV Aankers
 Postbus 21 1833 ZV Aankers
 Tel. 0229-548000 Fax 0229-548044
 www.koggenland.nl info@koggenland.nl

DATUM : 27-06-13 SCHAL : 1: 5000 TEKENING NR.: KAART 4/9
 GETYEND : JEK FORMAAT : 360 x 1100 mm 10-138-04

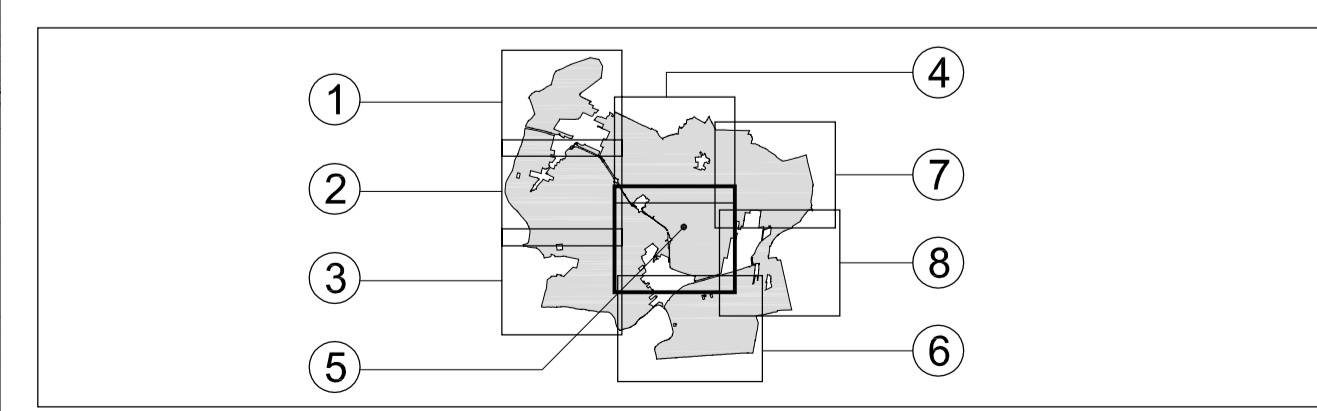


SPIERDIJK

WESTEINDE

DE GOORN

AVENHORN



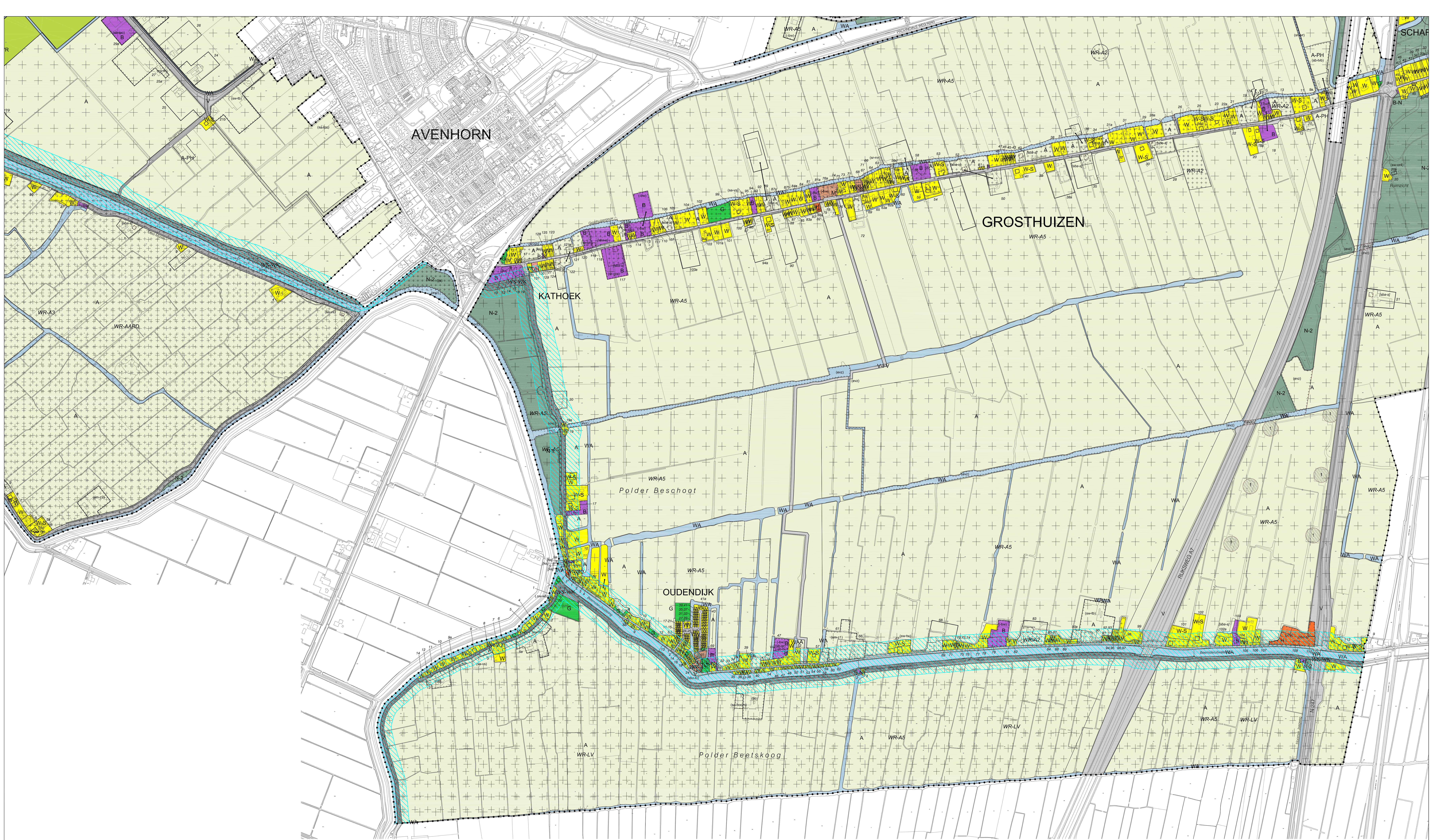
Koggenland

Gemeente Koggenland
 Molenveld 2 1646 GS De Gooit
 Postbus 21 1633 ZG Avenhorn
 Tel: 0229-548400 Fax: 0229-548408
 www.koggenland.nl info@koggenland.nl

BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED

DATUM : 27-06-15
 SCHAAL : 1: 5000
 TEKENING NR.: KAART 5/9

BEDEKEND : AEK
 FORMAAT : 700 x 1020 mm
 ID: 138-04



1 2 3 5

4 7 8 6

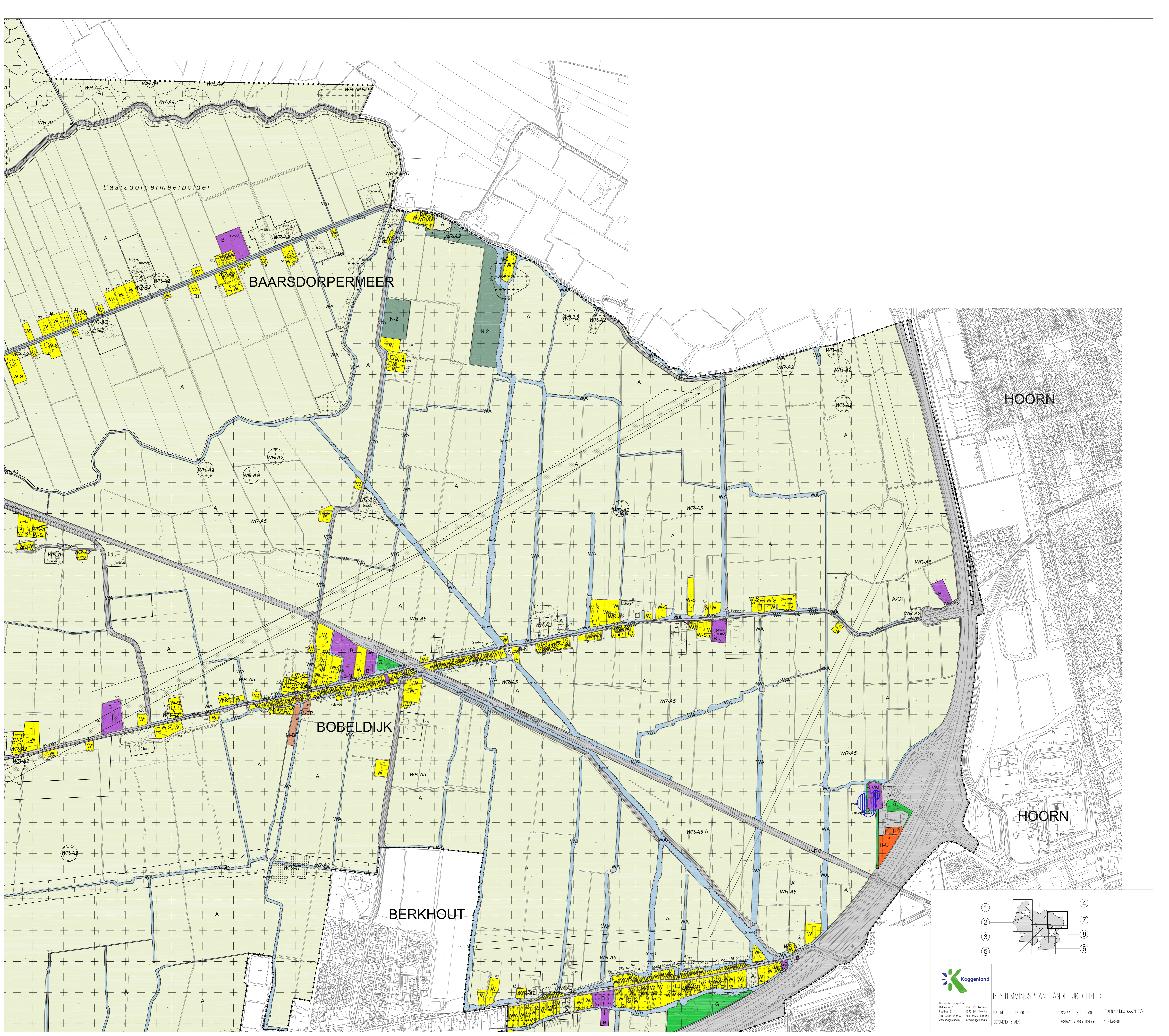
BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED

Gemeente Koggenland
Wijkvervald 2
Postbus 31
1620 ZH, Koggenland
Tel: 0229-548400 Fax: 0229-548484
www.koggenland.nl info@koggenland.nl

1648-01 De Oost
1632-01 Westere
1633-01 Westere

DATEM : 27-06-13 SCHALM : 1: 5000 TEKENING NR.: K4ART 6/9

BETREFFEND : AEX FORMAAT : 180 x 1105 mm 10-138-04



Baarsdorpermeerpolder

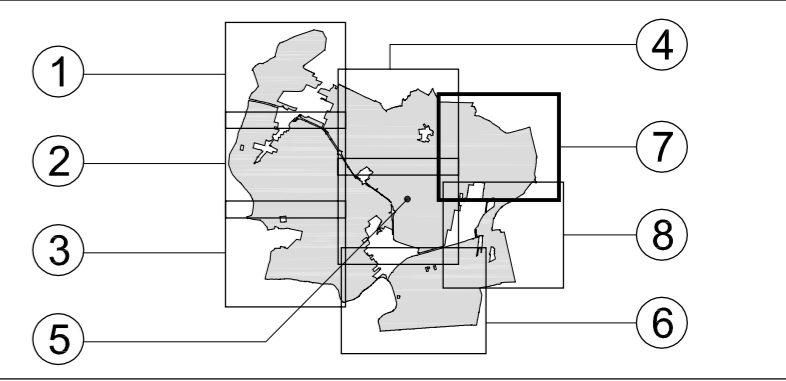
BAARSDORPERMEER

HOORN

HOORN

BOBELDIJK

BERKHOUT



BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED

Gemeente Koggenland 1648 AD, De Garen
 Markstraat 2 1633 ZD Avenhorst
 Postbus 21 1633 ZD Avenhorst
 Tel. 0229-548800 Fax. 0229-548844
 www.koggenland.nl info@koggenland.nl

DATUM : 27-06-13 SCHAL : 1: 5000 TEKENING NR.: KAART 7/9
 GETEKEND : AEK FORMAAT : 760 x 1020 mm 10-138-04

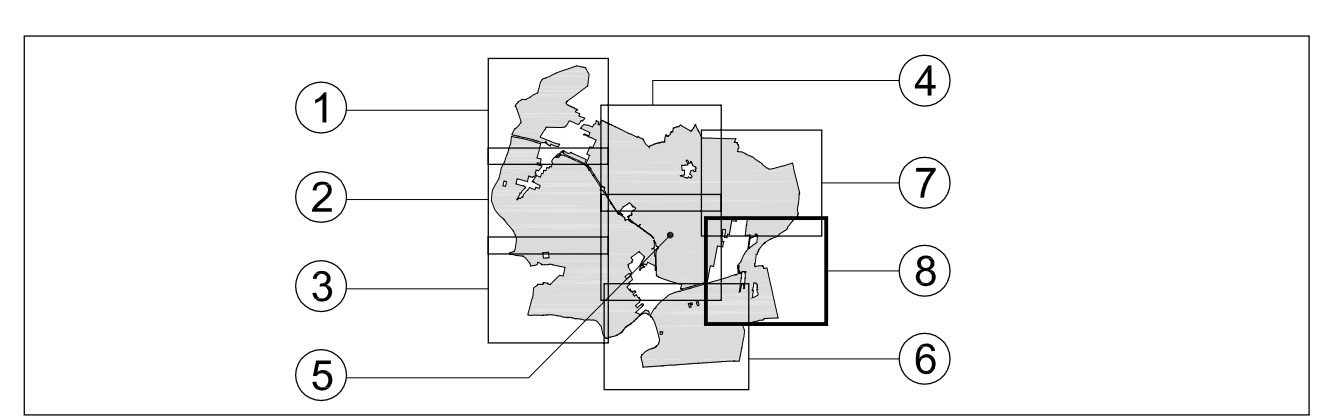


BERKHOUT

HOORN

SCHARWOUDE

GROSTHUIZEN

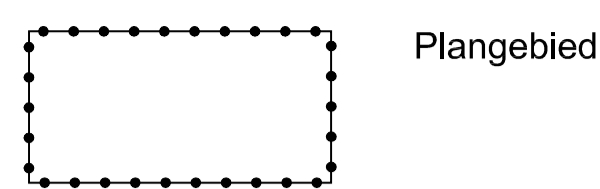


Koggenland
 Gemeente Koggenland
 Molenweg 2 1648 JG De Gooij
 Postbus 21 1633 ZS Aarsum
 Tel: 0229-248400 Fax: 0229-248484
 www.koggenland.nl info@koggenland.nl

BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED

DATUM : 27-06-13 SCHAAL : 1: 5000 TEKENING NR.: KAART 8/9
 GETEKEND : AEK FORMAAT : 760 x 1020 mm 10-138-04

PLANGEBIED



BESTEMMINGEN

	Agrarisch	3
	Agrarisch - Glastuinbouwbedrijf	4
	Agrarisch - Intensief veehouderijbedrijf	5
	Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf	6
	Bedrijf	7
	Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf	8
	Bedrijf - Baggerspeciedepot	9
	Bedrijf - Nutsvoorziening	10
	Bedrijf - Rioolwaterzuivering	11
	Bedrijf - Verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg	12
	Cultuur en ontspanning	13
	Cultuur en ontspanning - Molen	14
	Detailhandel	15
	Detailhandel - Tuincentrum	16
	Gemengd	17
	Groen	18

BESTEMMINGEN

	Horeca	19
	Maatschappelijk	20
	Maatschappelijk - Begraafplaats	21
	Natuur - 1	22
	Natuur - 2	23
	Recreatie - Dagrecreatie 1	24
	Recreatie - Dagrecreatie 2	25
	Recreatie - Verblijfsrecreatie	26
	Recreatie - Volkstuinen	27
	Sport - Golfbaan	28
	Sport - Manege	29
	Sport - Sportvelden	30
	Verkeer	31
	Verkeer - Fiets- en voetpaden	32
	Verkeer - Railverkeer	33
	Water	34
	Water - Waterstaat	35
	Wonen	36

ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG DE REGELS

BESTEMMINGEN

	Wonen - Stolp	37
	Horeca - Uit te werken	38
	Leiding - Hoogspanningsverbinding	39
	Leiding - Leidingenstrook	40
	Leiding - Riool	41
	Waarde - Aardkundig	42
	Waarde - Archeologie 1	43
	Waarde - Archeologie 2	44
	Waarde - Archeologie 3	45
	Waarde - Archeologie 4	46
	Waarde - Archeologie 5	47
	Waarde - Cultuurhistorie	48
	Waarde - Landschap verkaveling	49
	Waterstaat - Waterkering	50

ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG DE REGELS

AANDUIDINGEN

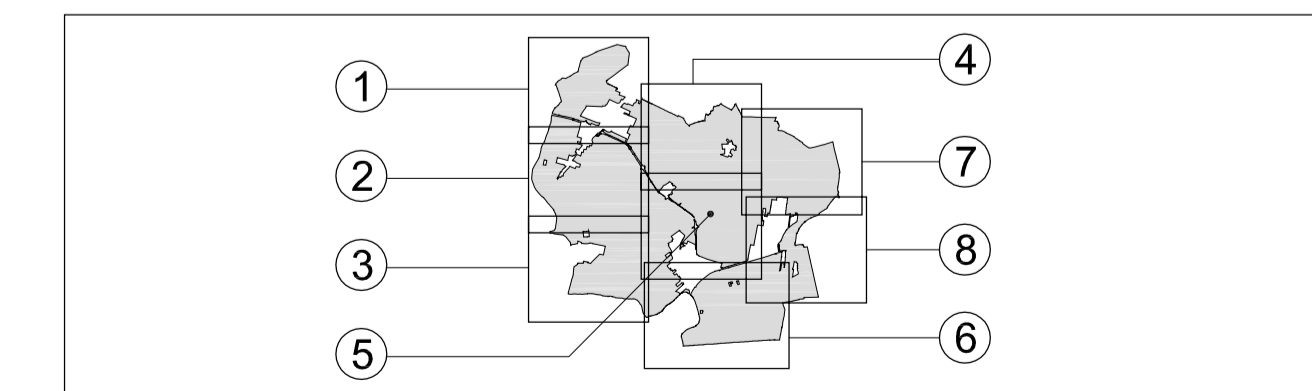
	milieuzone - geurzone
	veiligheidszone lpg
	vrijwaringszone - dijken
	vrijwaringszone - (energie-)infrastructuur
	vrijwaringszone - motenbiotop
	vrijwaringszone - straatpad
	wetgevingzone - wijzigingsgebied fiets- en voetpaden
	windturbine 1
	windturbine 2
	atelier
	baggerspeciedepot
	bedrijfswoning uitgesloten
	bed & breakfast
	begraafplaats
	detailhandel
	detailhandel volumineus
	discotheek
	ecologische verbindingzone
	fruitteelt
	garage
	gemengd
	ijsbaan
	kampeerterrein
	kantoor
	museum
	specifieke vorm van agrarisch - boomgaard
	specifieke vorm van agrarisch - loods
	specifieke vorm van agrarisch - overgangsregeling
	specifieke vorm van agrarisch - veldschuur
	specifieke vorm van bedrijf - afleverzuil lpg
	specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulpbedrijf
	specifieke vorm van bedrijf - bollennetspoelery
	specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf
	specifieke vorm van bedrijf - composteerininstallatie
	specifieke vorm van bedrijf - inpandige opstg

AANDUIDINGEN

	specifieke vorm van bedrijf - opslag lpg
	specifieke vorm van bedrijf - overgangsregeling
	specifieke vorm van bedrijf - specifieke regeling
	specifieke vorm van bedrijf - tuinverzorgingsbedrijf
	specifieke vorm van bedrijf - visserybedrijf
	specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - buitenopslag
	specifieke vorm van cultuur en ontspanning - gedenkteken
	specifieke vorm van horeca - specifieke regeling
	specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang
	specifieke vorm van maatschappelijk - weerstation
	specifieke vorm van maatschappelijk - zorg 1
	specifieke vorm van maatschappelijk - zorg 2
	specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie
	specifieke vorm van recreatie - recreatieve vaarroute
	specifieke vorm van verkeer - calamiteitendoorgang
	specifieke vorm van water - waterberging droog
	specifieke vorm van wonen - drie woningen
	specifieke vorm van wonen - overgangsregeling 1
	specifieke vorm van wonen - overgangsregeling 2
	specifieke vorm van wonen - overgangsregeling 3
	specifieke vorm van wonen - overgangsregeling 4
	specifieke vorm van wonen - overgangsregeling 5
	specifieke vorm van wonen - plattelandswoning
	specifieke vorm van wonen - specifieke regeling
	specifieke vorm van wonen - twee woningen
	specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswooning
	specifieke vorm van wonen - vier woningen
	specifieke vorm van wonen - woonboot
	verblijfsrecreatie
	verkooppunt motorbrandstoffen met lpg
	vulpunt lpg
	wonen uitgesloten
	zwembad

AANDUIDINGEN

	bouwvlak
	antennemast
	bijgebouwen
	karacteristiek
	specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering
	specifieke bouwaanduiding - kerktoren
	specifieke bouwaanduiding - oppervlakteregeling
	specifieke bouwaanduiding - stolp
	specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing
	maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
	relatie



Koggenland
 Gemeente Koggenland
 Middenhof 2 1648 JS De Coorn
 Postbus 21 1633 ZG Avenhorn
 Tel: 0229-548400 Fax: 0229-548494
 www.koggenland.nl info@koggenland.nl

BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED

DATUM : 27-06-13	SCHAAL : 1: 5000	TEKENING NR.: KAART 9/9
GETEKEND : AEK	FORWAAT : 760 x 1120 mm	10-138-04