

Artikel X Wonen

X.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met:
 1. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, mits:
 - niet meer dan 1/3 van het totale oppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 120 m², voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;
 - alleen activiteiten worden uitgevoerd die niet meldingsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd zijn in bijlage 1 bij deze regels, dan wel naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen zijn;
 - geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
 - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
 - het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 - er geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst, met een maximum aantal van 1, onder de voorwaarde dat deze niet verlicht mag zijn;
 - degene die het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitoefent, tevens de gebruiker van de woning is;
 - er geen activiteiten ten aanzien van een horecabedrijf of een seksinrichting worden uitgeoefend;
 - er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan onderschikte detailhandel;
 - buitenopslag ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitsluitend is toegestaan binnen de grenzen van het achtererfgebied;
 2. het hobbymatig gebruik voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen, met dien verstande dat:
 - deze functie uitsluitend in de bestaande woning en/of de bestaande bijbehorende bouwwerken mag worden uitgeoefend;
 - er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan, tenzij gebouwen zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek" of "specifieke bouwaanduiding stolp";
 - permanente bewoning niet is toegestaan;
 - geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
 - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
 - het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 3. het hobbymatig houden van vee (waaronder paarden),
- en tevens voor:
- b. recreatief verblijf, anders dan in sub a, onder 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal recreatiewoningen";
 - c. behoud en/of versterking van de cultuurhistorische waarde van bebouwing ter plaatse van de aanduidingen "karakteristiek" en "specifieke bouwaanduiding – stolp";
 - d. folly's, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – folly";
 - e. een plattelandswoning, ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van wonen – plattelandswoning";

- f. bestaande paardenbakken,
met de daarbij behorende:
- g. groenvoorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- j. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- k. waterlopen en -partijen.

X.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedragen dan wel het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven aantal;
 - 2. woningen dienen vrijstaand dan wel twee aaneen te worden gebouwd, dan wel het bestaande aantal aaneengebouwde woningen indien dat meer is;
 - 3. de afstand tussen de naar de weg gekeerde gevel(s) van hoofdgebouwen en de bestemming 'Verkeer' dient ten minste de bestaande afstand te bedragen;
 - 4. voor de locatie van het hoofdgebouw geldt de bestaande locatie;
 - 5. de oppervlakte per hoofdgebouw mag niet meer dan 120 m² bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
 - 6. de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de op grond van het bepaalde onder 5 toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met de in sub c, onder 3 toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
 - 7. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande goothoogte indien deze meer is;
 - 8. de bouwhoogte mag niet meer dan 9 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
 - 9. de dakhelling mag niet minder dan 30° bedragen, dan wel ten minste het bestaande aantal graden indien dit minder is;
 - 10. de afstand van de niet aaneen gebouwde zijde(n) van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze minder is;
 - 11. in afwijking van het bepaalde onder 7 t/m 9 geldt dat voor de (hoofd)gebouwen ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" de bestaande hoofdvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm) gehandhaafd dient te blijven;
 - 12. in afwijking van het bepaalde onder 7 t/m 9 geldt dat voor de (hoofd)gebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stomp" de bestaande stompvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm) gehandhaafd dient te blijven.
- b. Het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal recreatiewoningen", met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte van een recreatiewoning niet meer dan 70 m² mag bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte, indien deze meer is;
 - 2. de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer is;
 - 3. de afstand tussen de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen en de bestemming 'Verkeer' dient ten minste de bestaande afstand te bedragen.
- c. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen de volgende regels:
 - 1. bijbehorende bouwwerken dienen op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
 - 2. in afwijking van het bepaalde onder 1, mag 1 uitbouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
 - a. de diepte van de uitbouw mag ten hoogste 1,5 m bedragen;

- b. de breedte van de uitbouw mag ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
 - c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- 3. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op grond van het bepaalde in sub a, onder 5 toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, verminderd met de daadwerkelijke oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met:
 - a. 70 m² bij rijenwoning, niet zijnde halfvrijstaande woningen;
 - b. 70 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m²;
 - c. 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m²;
 - d. 125 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m²;
 - e. 150 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m²;
 - f. de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan op grond van het bepaalde onder a t/m e is toegestaan;
- 4. het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
- 5. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen dan wel de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, voor zover het aan- en uitbouwen betreft, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen indien deze meer bedraagt;
- 6. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- 7. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- 8. een dakoverstek mag ten hoogste 0,5 m bedragen;
- 9. ondergronds bouwen is niet toegestaan.
- d. In afwijking van het bepaalde in sub c gelden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – stomp" of "karakteristiek" de volgende regels:
 - 1. er mogen geen aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen worden gebouwd;
 - 2. bijgebouwen en vrijstaande overkappingen dienen op ten minste 5 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel op de bestaande afstand indien deze minder is.
- e. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen mag niet meer dan 1 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – folly" de bouwhoogte van folly's ten hoogste 8 m mag bedragen.

X.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing.

X.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid X.2, sub a onder 1 t/m 9 indien het hoofdgebouw een karakteristieke West-Friese dan wel een Noordhollandse stolp betreft, met dien verstande dat:
 - deze afwijking niet wordt toegepast indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding “karakteristiek”;
 - in de stolp maximaal 2 woningen mogen worden gerealiseerd;
 - de inhoud van de stolp minimaal 1.000 m³ dient te bedragen;
 - de stolp een oppervlakte kent van minimaal 12 m bij 12 m en maximaal 20 m bij 20 m;
 - de dakhelling van de stolp minimaal 45° en maximaal 52° dient te bedragen;
 - het bouwperceel waarop de stolp wordt gebouwd minimaal 8 m breder dient te zijn dan de breedte van de te bouwen stolp;
 - de voorgevel van de stolp op minimaal 6 m uit de weg dan wel waterkant dient te worden gesitueerd;
- b. in lid X.2, sub a, onder 1 en toestaan dat een bestaande karakteristieke West-Friese dan wel Noordhollandse stolp wordt gesplitst ten behoeve van 2 woningen, met dien verstande dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan het uiterlijk van de stolp en het bijbehorende erf;
- c. lid X.2, sub a, onder 3, voor het verkleinen van de bestaande afstand, met dien verstande dat de omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting minder dan de voorkeurswaarde bedraagt, dan wel in overeenstemming is met een verkregen hogere grenswaarde;
- d. lid X.2, sub a, onder 4, voor het bouwen van het hoofdgebouw van de woning op een andere locatie dan de bestaande;
- e. lid X.2, sub a, onder 11 en 12 voor het bouwen van een afwijkende hoofdvorm indien het pand redelijkerwijs niet handhaafbaar is, met dien verstande dat sprake dient te zijn van een passende bouwvorm, waarbij als passende bouwvorm wordt aangemerkt:
 - een hoofdvorm met van een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 m en 9 m en een dakhelling van ten minste 30°;
 - een stolpvorm met een inhoud van minimaal 1.000 m³, een oppervlakte van minimaal 12 m bij 12 m en maximaal 20 m bij 20 m en een dakhelling van minimaal 45° en maximaal 52°, mits het bouwperceel waarop de stolp wordt gebouwd minimaal 8 m breder is dan de breedte van de te bouwen stolp en met dien verstande dat de voorgevel van de stolp op minimaal 6 m uit de weg dan wel waterkant dient te worden gesitueerd;
- f. lid X.2, sub c, onder 7 en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 8 m mag bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, mits:
 1. de verhoging van de bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige verslechtering van de bezonningssituatie van omliggende percelen;

2. de verhoging van de bouwhoogte niet zorgt voor een onevenredige inbreuk op de privacy bij de omliggende percelen;
3. er vooraf een planschadeovereenkomst wordt ondertekend;
- g. lid X.2, sub d, onder 1 voor het bouwen van aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen, met dien verstande dat:
 1. de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 2. de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping in het verlengde van de gevels van de stulp of het karakteristieke hoofdgebouw wordt gebouwd;
 3. de dakhelling van de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping overeenkomstig de dakhelling van de stulp of het karakteristieke hoofdgebouw is;
 4. voor het overige de bouwregels uit artikel X.2, sub c van overeenkomstige toepassing zijn;
- h. lid X.2, sub e ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden zoals een paardenbak, trainingsmolen en longeercirkel, niet meer dan 1.250 m² mag bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 2. de hoogte van een omheining niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
 3. ten hoogste 4 lichtmasten ten behoeve van het verlichten van een paardenbak mogen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen en dat het verlichtingsniveau geen hinder of overlast voor de omgeving met zich mee mag brengen.

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

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

X.5 Specifieke gebruiksregels

Als gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving als bedoeld lid X.1 wordt in ieder geval aangemerkt:

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

X.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid X.5, sub c en toestaan dat een dagrecreatieve voorziening in de vorm van een theetuin, een openbaar toegankelijke bloementuin of een vergelijkbare dagrecreatieve voorziening wordt gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. de dagrecreatieve voorziening onderschikt dient te zijn aan de woonfunctie;

2. de dagrecreatieve voorziening geen onevenredige verkeersaantrekkende werking mag hebben;
 3. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 4. er geen meldingplichtige horeca-activiteiten mogen plaatsvinden;
- b. lid X.5, sub d en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tijdelijk als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, mits:
1. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
 2. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte maximaal 70 m² bedraagt;
 3. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 4. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg het gebruik van het bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte ongedaan wordt gemaakt;
- c. het bepaalde in lid X.5, sub d en toestaan dat naast de in lid X.2, sub c, onder 2 genoemde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken een tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning wordt gerealiseerd, mits:
1. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
 2. de oppervlakte van de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning maximaal 70 m² bedraagt;
 3. het in lid X.2, sub c, onder 3 genoemde bebouwingspercentage in acht wordt genomen;
 4. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 5. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning is verwijderd;
- d. het bepaalde in lid X.5, sub f en toestaan dat een bedrijfsmatige bed & breakfast voor maximaal 7 personen wordt toegestaan, met dien verstande dat:
1. deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in de bestaande woning en/of de bestaande bijbehorende bouwwerken;
 2. er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan, tenzij gebouwen zijn voorzien van de aanduiding “karakteristiek” of “specifieke bouwaanduiding stulp”;
 3. permanente bewoning niet is toegestaan;
 4. geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
 5. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 6. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
 7. het parkeren op eigen erf plaatsvindt.

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

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

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

Artikel XX Bedrijf

X.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in categorieën 1 en 2 van de bij deze regels als bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijven,
- en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:
- b. "agrarisch loonbedrijf" uitsluitend voor een agrarisch loonbedrijf;
 - c. "hovenier" uitsluitend voor een hoveniersbedrijf;
 - d. "opslag" uitsluitend voor opslag van bouwmaterialen met bijbehorende kantoorfunctie ten behoeve van een bouwbedrijf;
 - e. "paardenhouderij" uitsluitend voor een paardenhouderij met de daar bijbehorende coachings- en begeleidingsactiviteiten;
 - f. "specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf" uitsluitend voor een aannemersbedrijf;
 - g. "specifieke vorm van bedrijf – bollenbedrijf" uitsluitend voor een bedrijf gericht op het telen en verwerken van bloembollen, snijbloemen, potplanten, groenten en andere akkerbouwgewassen;
 - h. "specifieke vorm van bedrijf – bouwbedrijf" uitsluitend voor een bouwbedrijf;
 - i. "specifieke vorm van bedrijf – brandstofopslag" uitsluitend voor een groothandel in brandstoffen met bijbehorende opslag;
 - j. "specifieke vorm van bedrijf – constructiebedrijf" uitsluitend voor een constructiebedrijf;
 - k. "specifieke vorm van bedrijf – handel in vrachtvoertuigen" uitsluitend voor een leverancier van trucks en trailers;
 - l. "specifieke vorm van bedrijf – rietdekkersbedrijf" uitsluitend voor een rietdekkersbedrijf;
 - m. "specifieke vorm van bedrijf – schroothandel" uitsluitend voor een schroothandel;
 - n. "specifiek vorm van bedrijf - sfeerboerderij" uitsluitend voor een inrichting voor creatieve, (dag)recreatieve activiteiten en feesten en partijen al dan niet in groepsverband (sfeerboerderij), met ondergeschikte horeca;
 - o. "specifieke vorm van bedrijf – smederij" uitsluitend voor een smederij;
 - p. "specifieke vorm van bedrijf – viswinkel" uitsluitend voor detailhandel in vis;
 - q. "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg" uitsluitend voor een tankstation met lpg;
 - r. "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg" uitsluitend voor een tankstation zonder lpg,
- en tevens voor:
- s. bedrijfswoningen, met dien verstande dat per bedrijf ten hoogste 1 bedrijfswoning is toegestaan, dan wel het bestaande aantal indien dit meer bedraagt, al dan niet in combinatie met:
 1. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, mits:
 - niet meer dan 1/3 van het totale oppervlak van de bedrijfswoning, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 120 m², voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;
 - alleen activiteiten worden uitgevoerd die niet meldingsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd zijn in bijlage 1 bij deze regels, dan wel naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen zijn;
 - geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
 - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
 - het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 - er geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst, met een maximum aantal van 1, onder de voorwaarde dat deze niet verlicht mag zijn;
 - degene die het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitoefent, tevens de gebruiker van de woning is;
 - er geen activiteiten ten aanzien van een horecabedrijf of een seksinrichting worden uitgeoefend;
 - er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan onderschikte detailhandel;
 - buitenopslag ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitsluitend is toegestaan binnen de grenzen van het achtererfgebied;
2. het hobbymatig gebruik voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen, met dien verstande dat:
- deze functie uitsluitend in de bestaande bedrijfswoning en/of de bestaande bijbehorende bouwwerken mag worden uitgeoefend;
 - er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan, tenzij gebouwen zijn voorzien van de aanduiding “karakteristiek”;
 - permanente bewoning niet is toegestaan;
 - geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
 - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
 - het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- t. ondergeschikte detailhandel;
- u. behoud en/of versterking van de cultuurhistorische waarde van bebouwing ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek”;
- v. recreatief verblijf anders dan bedoeld in sub s, onder 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “maximum aantal recreatiewoningen”,
- met de daarbij behorende:
- w. groenvoorzieningen;
 - x. openbare nutsvoorzieningen;
 - y. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 - z. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - aa. waterlopen en -partijen.

XX.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
1. per bestemmingsvlak of door de aanduiding “relatie” met elkaar verbonden bestemmingsvlakken mag slechts voor 1 bedrijf worden gebouwd, dan wel voor het aantal ter plaatse van de aanduiding “maximum aantal bedrijven” aangegeven aantal bedrijven;
 2. de oppervlakte aan gebouwen mag niet meer dan de bestaande oppervlakte bedragen;
 3. de gebouwen dienen ten minste 5 m achter (het verlengde van) de voorgevel van een bedrijfswoning te worden gebouwd;

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

- h. 70 m² bij rijenwoning, niet zijnde halfvrijstaande woningen;
- i. 70 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m²;
- j. 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m²;
- k. 125 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m²;
- l. 150 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m²;
- m. de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan op grond van het bepaalde onder a t/m e is toegestaan,

waarbij de oppervlakte van de bedrijfswoning (hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) niet meer dan 175 m² mag bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte, indien deze meer is;

1. het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
 2. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen dan wel de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, voor zover het aan- en uitbouwen betreft, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen indien deze meer bedraagt;
 3. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
 4. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 5. een dakoverstek mag ten hoogste 0,5 m bedragen;
 6. ondergronds bouwen is niet toegestaan.
- n. In afwijking van het bepaalde in sub d gelden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" de volgende regels:
1. er mogen geen aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen worden gebouwd;
 2. bijgebouwen en vrijstaande overkappingen dienen op ten minste 5 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel op de bestaande afstand indien deze minder is.
- o. Het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal recreatiewoningen", met dien verstande dat:
1. de oppervlakte van een recreatiewoning mag niet meer dan 70 m² bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte, indien deze meer is;
 2. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer is;
 3. de afstand tussen de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen en de bestemming 'Verkeer' dient ten minste de bestaande afstand te bedragen.
- g. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen mag niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;

3. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding “paardenhouderij” mag, voor zover het lichtmasten betreft, niet meer dan 6 m bedragen;
4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing.

XX.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid XX.2, sub a, onder 2, voor een vergroting van de bestaande oppervlakte aan gebouwen met ten hoogste 20%, met dien verstande dat een dergelijke omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend wanneer een beeldkwaliteits- en beplantingsplan wordt opgesteld, waarin de vergroting van de bebouwde oppervlakte landschappelijk wordt ingepast;
- b. lid XX.2, sub a, onder 3, voor het bouwen van gebouwen tot in het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. lid XX.2, sub a, onder 4, voor een hogere goot- en bouwhoogte, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 7 m en 15 m mogen bedragen;
- d. lid XX.2, sub a, onder 7, voor het verkleinen van de bestaande afstand;
- e. lid XX.2, sub b onder 1 t/m 5 indien het hoofdgebouw een karakteristieke West-Friese dan wel een Noordhollandse stolp betreft, met dien verstande dat:
 - deze afwijking niet wordt toegepast indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding “karakteristiek”;
 - in de stolp maximaal 2 bedrijfswoningen mogen worden gerealiseerd;
 - de inhoud van de stolp minimaal 1.000 m³ dient te bedragen;
 - de stolp een oppervlakte kent van minimaal 12 m bij 12 m en maximaal 20 m bij 20 m;
 - de dakhelling van de stolp minimaal 45° en maximaal 52° dient te bedragen;
 - het bouwperceel waarop de stolp wordt gebouwd minimaal 8 m breder dient te zijn dan de breedte van de te bouwen stolp;
 - de voorgevel van de stolp op minimaal 6 m uit de weg dan wel waterkant dient te worden gesitueerd;
- f. in lid XX.2, sub b, onder 1 en toestaan dat een bestaande karakteristieke West-Friese dan wel Noordhollandse stolp wordt gesplitst ten behoeve van 2 bedrijfswoningen, met dien verstande dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan het uiterlijk van de stolp en het bijbehorende erf;
- g. lid XX.2, sub b, onder 4, voor een hogere goot- en bouwhoogte, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 6 m en 12 m mogen bedragen;
- h. lid XX.2, sub b, onder 7, voor het verkleinen van de bestaande afstand, met dien verstande dat de omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting minder dan de

voorkeurswaarde bedraagt, dan wel in overeenstemming is met een verkregen hogere grenswaarde;

- i. lid XX.2, sub b, onder 8, voor het verkleinen van de bestaande afstand;
- j. lid XX.2, sub c voor het bouwen van een afwijkende hoofdvorm indien het pand redelijkerwijs niet handhaafbaar is, met dien verstande dat sprake dient te zijn van een passende bouwvorm, waarbij uitgegaan dient te worden van een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 m en 9 m en een dakhelling van ten minste 30°;
- k. lid XX.2, sub d, onder 7, en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 8 m mag bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, mits:
 1. de verhoging van de bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige verslechtering van de bezonningssituatie van omliggende percelen;
 2. de verhoging van de bouwhoogte niet zorgt voor een onevenredige inbreuk op de privacy bij de omliggende percelen;
 3. er vooraf een planschadeovereenkomst wordt ondertekend;
- l. lid XX.2, sub e, onder 1, voor het bouwen van aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen, met dien verstande dat:
 1. de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 2. de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping in het verlengde van de gevels van het karakteristieke hoofdgebouw wordt gebouwd;
 3. de dakhelling van de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping overeenkomstig de dakhelling van het karakteristieke hoofdgebouw is;
 4. voor het overige de bouwregels uit artikel XX.2, sub d van overeenkomstige toepassing zijn.

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

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

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

XX.5 Specifieke gebruiksregels

Als gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving als bedoeld lid XX.1 wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van gronden en bebouwing voor detailhandel anders dan de in lid XX.1, sub p, q en r bedoelde detailhandel en de in lid XX.1, sub s, onder 1 en sub t bedoelde ondergeschikte detailhandel;
- b. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van de opslag van goederen en materialen anders dan ter plaatse noodzakelijk voor de uitoefening van het bedrijf en anders dan de in lid XX.1, sub d bedoelde opslag;
- c. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- d. het gebruik van gronden en gebouwen voor de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;

- e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- f. het gebruik van gronden en bebouwing voor de huisvesting van seizoenarbeiders;
- g. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- h. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte;
- i. het gebruik van bedrijfswoningen voor recreatieve bewoning anders dan ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal recreatiewoningen";
- j. het gebruik van bebouwing voor een bed & breakfast anders dan bedoeld onder XX.1, sub s, onder 1.

XX.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid XX.1 voor de vestiging van bedrijven, die niet zijn genoemd in de als bijlage 2 bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijven onder de voor de betreffende gronden van toepassing zijnde categorieën, mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon-leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder nader te stellen voorwaarden, voor wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijk gesteld met de bedrijven welke wel zijn genoemd.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid XX.5, sub h en toestaan dat naast de in lid XX.2, sub d, onder 3 genoemde oppervlakte een tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning wordt gerealiseerd, mits:
 - 1. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
 - 2. de oppervlakte van de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning maximaal 70 m² bedraagt;
 - 3. het in lid XX.2, sub d, onder 4 genoemde bebouwingspercentage in acht wordt genomen;
 - 4. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 - 5. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning is verwijderd.
- c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid XX.5, sub h en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tijdelijk als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, mits:
 - 1. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
 - 2. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte maximaal 70 m² bedraagt;
 - 3. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 - 4. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg het gebruik van het bijgebouw of het deel van het hoofdgebouw als afhankelijke woonruimte ongedaan wordt gemaakt.
- d. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid XX.5, sub j en toestaan dat een bedrijfsmatige bed & breakfast voor maximaal 7 personen wordt toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in de bestaande bedrijfswoning en/of de bestaande bijbehorende bouwwerken;
 - 2. er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan, tenzij gebouwen zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek";
 - 3. permanente bewoning niet is toegestaan;
 - 4. geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
 - 5. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

6. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
7. het parkeren op eigen erf plaatsvindt.

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

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

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

XX.7 Wijzigingsbevoegdheden

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat:
 1. de wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op de voormalige bedrijfsbebouwing met bijbehorende erven;
 2. de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plekke;
 3. er ten hoogste 1 woning is toegestaan;
 4. voordat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, de initiatiefnemer een erfinrichtingsplan overlegt aan Burgemeester en Wethouders;
 5. voor het overige na toepassing van de wijziging de bestemmingsregels van de bestemming 'Wonen' (artikel 17) van overeenkomstige toepassing zijn.
- b. De onder a genoemde wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het landschaps- en bebouwingsbeeld;
 - de milieusituatie;
 - het uitzicht van woningen van derden;
 - de verkeersveiligheid.

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

Artikel XXX Recreatie - Verblijfsrecreatie 1

XXX.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. standplaatsen voor kampeermiddelen, met dien verstande dat het aantal standplaatsen voor mobiele respectievelijk vaste kampeermiddelen van de betreffende campings ten hoogste het in onderstaande tabellen aangegeven aantal mag bedragen:

Maximum aantal mobiele kampeermiddelen:

Camping	Adres	Aantal
Camping 't Zand	Zuiderkanaalweg 2a, Winkel	0
Camping 't Kolhornerdiep	Albert Beensweg 5, Kolhorn	57
Camping de Rietkraag	Zandweg 6, Zijdewind	15

Maximum aantal vaste kampeermiddelen:

Camping	Adres	Aantal
Camping 't Zand	Zuiderkanaalweg 2, Winkel	16
Camping 't Kolhornerdiep	Albert Beensweg 5, Kolhorn	0
Camping de Rietkraag	Zandweg 6, Zijdewind	150

- b. beheervoorzieningen en sanitaire voorzieningen;
- c. aan de verblijfsrecreatie ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel;
- d. bedrijfswoningen, met dien verstande dat per bedrijf ten hoogste 1 bedrijfswoning is toegestaan, dan wel het bestaande aantal indien dit meer is, al dan niet in combinatie met:
 1. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, mits:
 - niet meer dan 1/3 van het totale oppervlak van de bedrijfswoning, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 120 m², voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;
 - alleen activiteiten worden uitgevoerd die niet meldingsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd zijn in bijlage 1 bij deze regels, dan wel naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen zijn;
 - geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
 - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
 - het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 - er geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst, met een maximum aantal van 1, onder de voorwaarde dat deze niet verlicht mag zijn;
 - degene die het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitoefent, tevens de gebruiker van de woning is;
 - er geen activiteiten ten aanzien van een horecabedrijf of een seksinrichting worden uitgeoefend;

- er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan onderschikte detailhandel;
 - buitenopslag ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitsluitend is toegestaan binnen de grenzen van het achtererfgebied;
2. het hobbymatig gebruik voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen, met dien verstande dat:
- deze functie uitsluitend in de bestaande bedrijfswoning en/of de bestaande bijbehorende bouwwerken mag worden uitgeoefend;
 - er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan;
 - permanente bewoning niet is toegestaan;
 - geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
 - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
 - het parkeren op eigen erf plaatsvindt,
- met de daarbij behorende:
- e. groenvoorzieningen;
 - f. openbare nutsvoorzieningen;
 - g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 - h. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - i. waterlopen en -partijen.

XXX.2 Bouwregels

- a. Voor stacaravans gelden de volgende regels:
 - 1. stacaravans mogen uitsluitend worden geplaatst in de onder lid 12.1 genoemde aantallen per camping (tabel vaste kampeermiddelen);
 - 2. de oppervlakte van een stacaravan mag ten hoogste 55 m² bedragen;
 - 3. de afstand tussen twee stacaravans dient ten minste 5 m te bedragen;
 - 4. de hoogte van een stacaravan mag ten hoogste 3,40 m bedragen.
- b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van beheervoorzieningen en sanitaire voorzieningen gelden de volgende regels:
 - 1. de oppervlakte aan gebouwen mag ten hoogste de bestaande oppervlakte te bedragen;
 - 2. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 9 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
 - 3. de dakhelling dient ten minste 15° te bedragen, dan wel ten minste de bestaande dakhelling, indien deze minder is;
 - 4. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 5 m te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze kleiner is;
 - 5. de afstand tussen de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen en de bestemming 'Verkeer' dient ten minste de bestaande afstand te bedragen.
- c. Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
 - 1. het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 1 per bedrijf dan wel het bestaande aantal, indien dat meer bedraagt;
 - 2. de oppervlakte van de bedrijfswoning (hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) mag niet meer dan 175 m² bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte, indien deze meer is;
 - 3. de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de op grond van het bepaalde onder 2 toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met de in sub d, onder 3 toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;

4. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en/of bouwhoogte, indien deze hoger is;
 5. de dakhelling dient ten minste 30° te bedragen, dan wel ten minste het bestaande aantal graden indien dit minder is;
 6. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 5 m te bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze kleiner is;
 7. de afstand tussen de naar de weg gekeerde gevel(s) van een bedrijfswoning en de bestemming 'Verkeer' dient ten minste de bestaande afstand te bedragen;
 8. de afstand tussen de bedrijfswoning en de bouwgrens van een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden', dan wel de perceelsgrens van bedrijven met de bestemmingen 'Bedrijf' dient ten minste de bestaande afstand te bedragen.
- d. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
1. bijbehorende bouwwerken dienen op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1, mag 1 uitbouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
 3. de diepte van de uitbouw mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
 4. de breedte van de uitbouw mag ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
 5. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
 6. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op grond van het bepaalde in sub c, onder 2 toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, verminderd met de daadwerkelijke oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met:
- e. 70 m² bij rijenwoning, niet zijnde halfvrijstaande woningen;
 - f. 70 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m²;
 - g. 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m²;
 - h. 125 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m²;
 - i. 150 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m²;
 - j. de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan op grond van het bepaalde onder a t/m e is toegestaan,
- waarbij de oppervlakte van de bedrijfswoning (hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) niet meer dan 175 m² mag bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte, indien deze meer is;
1. het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
 2. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen dan wel de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, voor zover het aan- en uitbouwen betreft, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen indien deze meer bedraagt;
 3. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;

4. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 5. een dakoverstek mag ten hoogste 0,5 m bedragen;
 6. ondergronds bouwen is niet toegestaan.
- k. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer is.

XXX.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing.

XXX.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid XXX.2, sub b, onder 1, voor een vergroting van de bestaande oppervlakte aan gebouwen met ten hoogste 20% met dien verstande dat een dergelijke omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend wanneer een beeldkwaliteits- en beplantingsplan wordt opgesteld, waarin de vergroting van het bebouwde oppervlak landschappelijk wordt ingepast;
- b. lid XXX.2, sub b, onder 2, voor een hogere goot- en bouwhoogte, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 6 m en 12 m mogen bedragen;
- c. lid XXX.2, sub b, onder 5, voor het verkleinen van de bestaande afstand;
- d. lid XXX.2, sub c, onder 7, voor het verkleinen van de bestaande afstand, met dien verstande dat de omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting minder dan de voorkeurswaarde bedraagt, dan wel in overeenstemming is met een verkregen hogere grenswaarde;
- e. lid XXX.2, sub c, onder 8, voor het verkleinen van de bestaande afstand;
- f. lid XXX.2, sub d, onder 7 en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 8 m mag bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, mits:
 1. de verhoging van de bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige verslechtering van de bezonningssituatie van omliggende percelen;
 2. de verhoging van de bouwhoogte niet zorgt voor een onevenredige inbreuk op de privacy bij de omliggende percelen;
 3. er vooraf een planschadeovereenkomst wordt ondertekend.

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

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

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

XXX.5 Specifieke gebruiksregels

Als gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving als bedoeld lid 12.1 wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. permanente bewoning van kampeermiddelen;
- b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor seizoenshuisvesting;
- e. het gebruik van bebouwing voor bed & breakfast voor meer dan 4 personen.

XXX.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid XXX.5, sub c en toestaan dat naast de in lid XXX.2, sub d, onder 3 genoemde oppervlakte een tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning wordt gerealiseerd, mits:
 1. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
 2. de oppervlakte van de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning maximaal 70 m² bedraagt;
 3. het in lid XXX.2, sub d, onder 4 genoemde bebouwingspercentage in acht wordt genomen;
 4. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 5. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning is verwijderd.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid XXX.5, sub c en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tijdelijk als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, mits:
 1. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
 2. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte maximaal 70 m² bedraagt;
 3. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 4. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg het gebruik van het bijgebouw of het deel van het hoofdgebouw als afhankelijke woonruimte ongedaan wordt gemaakt.
- c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid XXX.5, sub e en toestaan dat een bedrijfsmatige bed & breakfast voor maximaal 7 personen wordt toegestaan, met dien verstande dat:
 1. deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in de bestaande bedrijfswoning en/of de bestaande bijbehorende bouwwerken;
 2. er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan;
 3. permanente bewoning niet is toegestaan;
 4. geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;

5. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
6. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
7. het parkeren op eigen erf plaatsvindt.

De onder a tot en met c genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

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