



## Bestemmingsplan 't Veld, Oude Niedorp en Zijdewind - De Weel

Hollands Kroon

Status: Vastgesteld

Plantype: gemeentelijke overheid/bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.1911.BPKomZwdWOntV2012-va01

- [Regels](#)
- [Bijlagen regels](#)
- [Toelichting](#)
- [Bijlagen toelichting](#)

### Artikel 7 Gemengd

#### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' 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 (bedrijfs)woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 75 m<sup>2</sup>, 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, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken;
- er geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m<sup>2</sup> 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;
- er geen buitenopslag ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf plaatsvindt;

2. het hobbymatig gebruik voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen, met dien verstande dat:

- deze functie uitsluitend in de bestaande (bedrijfs)woning 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,

b. dienstverlening;

c. maatschappelijke voorzieningen;

d. bedrijven uit categorie 1 en 2 uit de bij deze regels als bijlage 3 opgenomen Staat van bedrijven;

e. opslag binnen bebouwing;

f. het hobbymatig houden van vee (waaronder paarden);

en tevens voor:

g. bestaande detailhandel, dan wel detailhandel ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";

h. horecabedrijven, categorie 1 en 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca";

i. behoud en/of versterking van de cultuurhistorische waarde van bebouwing ter plaatse van de aanduidingen "karakteristiek",

met de daarbij behorende:

j. groenvoorzieningen;

k. openbare nutsvoorzieningen;

l. speelvoorzieningen;

m. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;

n. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

o. waterlopen en waterpartijen.

## 7.2 Bouwregels

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

1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
2. de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de op grond van het bepaalde onder 1 en de verbeelding toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met de in sub b, onder 3 toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
3. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een gebouw mag niet minder dan wel meer dan de aangegeven hoogten en dakhelling ter plaatse van de aanduiding "minimale - maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)" bedragen, dan wel de bestaande hoogten en dakhelling indien deze minder dan wel meer zijn;
4. in afwijking van het bepaalde onder 3 geldt dat voor de hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" de bestaande hoofdvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm) gehandhaafd dient te blijven;
5. de afstand van de niet-aaneengebouwde zijden van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 3 m te bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze minder is;
6. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen.

b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen gelden de volgende regels:

1. bijbehorende bouwwerken dienen op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
2. in afwijking van het bepaalde onder 1, mag 1 uitbouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
  - a. de diepte van de uitbouw mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
  - b. de breedte van de uitbouw mag ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
  - c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
3. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op grond van het bepaalde in sub a, onder 1 en de verbeelding toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, verminderd met de daadwerkelijke oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met:
  - a. 70 m<sup>2</sup> bij rijenwoning, niet zijnde halfvrijstaande woningen;
  - b. 70 m<sup>2</sup> bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m<sup>2</sup>;
  - c. 100 m<sup>2</sup> bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m<sup>2</sup>;
  - d. 125 m<sup>2</sup> bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m<sup>2</sup>;
  - e. 150 m<sup>2</sup> bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m<sup>2</sup>;
  - 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.

c. In afwijking van het bepaalde in sub b 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 karakteristieke hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel op de bestaande afstand indien deze minder is.

d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw 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.

### 7.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing.

### 7.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 7.2, sub a, onder 1, 2, 3 en 6, indien het hoofdgebouw een karakteristieke West-Friese dan wel een Noord-Hollandse stolp betreft, met dien verstande dat:
  - deze afwijkingsbevoegdheid niet wordt toegepast indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding “karakteristiek”;
  - in de stolp maximaal 2 woningen mogen worden gerealiseerd, mits het aantal te bouwen woningen passend is binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid;
  - de inhoud van de stolp minimaal 1.000 m<sup>3</sup> 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 graden en maximaal 52 graden 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. het bepaalde in lid 7.2, sub a, onder 3 voor een hogere goot- en bouwhoogte, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 6 m en 9,5 m mogen bedragen;

- c. het bepaalde in lid 7.2, sub a, onder 4 voor het bouwen van een afwijkende hoofdvorm indien het pand redelijkerwijs niet handhaafbaar is, met dien verstande dat sprake dient te zijn van passende bouwvorm, waarbij uitgegaan dient te worden van de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling ter plaatse van de aanduiding "minimale - maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)";
- d. het bepaalde in lid 7.2, sub a, onder 6 voor het bouwen van woningen, mits het aantal te bouwen woningen passend is binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid;
- e. het bepaalde in lid 7.2, sub b, onder 7 en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 8 m mag bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, mits:
  - 1. de verhoging van de bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige verslechtering van de bezonningssituatie van omliggende percelen;
  - 2. de verhoging van de bouwhoogte niet zorgt voor een onevenredige inbreuk op de privacy bij de omliggende percelen;
  - 3. er vooraf een planschadeovereenkomst wordt ondertekend;
- f. het bepaalde in lid 7.2, sub c, 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 hoofdgebouw wordt gebouwd;
  - 3. de dakhelling van de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping overeenkomstig de dakhelling van het hoofdgebouw is;
  - 4. voor het overige de bouwregels uit lid 7.2, sub b van overeenkomstige toepassing zijn;
- g. lid 7.2, sub d voor 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 m<sup>2</sup> 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.

## 7.5 Specifieke gebruiksregels

Als gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van bebouwing voor recreatieve bewoning;
- b. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte.

## 7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 7.1, sub d voor de vestiging van bedrijven, die niet zijn genoemd in de als bijlage 3 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 bepaalde in lid 7.1, sub g en toestaan dat gronden en bebouwing voor nieuwe detailhandelsbedrijven worden gebruikt, mits:
  1. de detailhandelsbedrijven primair gericht zijn op de dagelijkse behoeften van de inwoners in de kern;
  2. het winkelvloeroppervlak per detailhandelsbedrijf niet meer dan 400 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. de detailhandelsbedrijven niet concurrerend zijn met het Winkelhart Niedorp;
- c. het bepaalde in lid 7.5, 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 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
  4. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg het gebruik van het bijbehorende bouwwerk als afhankelijke woonruimte ongedaan wordt gemaakt;
- d. het bepaalde in lid 7.5, sub d en toestaan dat naast de in lid 7.2, sub b, onder 3 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 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
  4. het in lid 7.2, sub b, onder 4 genoemde bebouwingspercentage in acht wordt genomen;
  5. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning is verwijderd.