

Artikel 23 Wonen - 2

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': tevens een recreatiewoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast': tevens een bed & breakfast;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - fietsenverhuur': tevens fietsenverhuur;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp': uitsluitend een stolp;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens detailhandel;
- g. water ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, waterberging of sierwater, met bijbehorende voorzieningen, zoals bergbezinkbassins;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

23.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

23.2.1 Garages

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen volledig worden bebouwd met dien verstande dat de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m.

Ter plaatse van de overige gronden gelden de volgende regels:

23.2.2 Algemeen

- a. het bouwperceel mag ten hoogste voor 35% bebouwd worden met gebouwen en overkappingen;
- b. per bouwvlak is ten hoogste 1 woning toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b zijn ter plaatse van de aanduiding 'tweeaaneen' twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' is per bouwperceel ten hoogste 1 recreatiewoning toegestaan.

23.2.3 Hoofdgebouwen, niet zijnde recreatiewoningen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven goot- en bouwhoogte;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp' is vergroting en verandering van de bestaande gebouwen niet toegestaan;
- d. de breedte van het hoofdgebouw gemeten in de voorgevel bedraagt ten hoogste 12 m;
- e. de goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
 1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 1/3 van het dakvlak bedraagt;
 4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 2/3 van het dakvlak bedraagt;
- f. de goothoogte van hoofdgebouwen mag aan de achterzijde bij niet-vrijstaande woningen

worden overschreven door dakopbouwen, indien:

1. de afstand tot de dakvoet en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
2. de bouwhoogte van de dakopbouw, gemeten vanaf de voet van de dakopbouw, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
3. de breedte van de dakopbouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.

23.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, recreatiewoningen en overkappingen

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en recreatiewoningen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
- b. de afstand van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, aangebouwde recreatiewoningen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 2 m te bedragen;
- c. vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande recreatiewoningen dienen in of op een afstand van tenminste 1 m tot de zijdelingse perceelgrenzen worden gebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder sub b mogen bij percelen met een breedte van minder dan 15 m, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in of op een afstand van ten minste 1 m tot de zijdelingse perceelgrenzen worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw ten minste 5 m dient te bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het gezamenlijke zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven; in afwijking van artikel 2 Wijze van meten, worden ondergrondse gebouwen voor zover niet onder een bovengronds gebouw gelegen tevens meegerekend in de oppervlakte;
- f. in afwijking van het bepaalde onder sub e mag de maximale oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en recreatiewoningen bij bouwpercelen met een oppervlakte:
 1. tussen de 500 m² en 600 m² : ten hoogste 55 m² bedragen;
 2. tussen de 600 m² en 700 m² : ten hoogste 60 m² bedragen;
 3. tussen de 700 m² en 800 m² : ten hoogste 65 m² bedragen;
 4. tussen de 800 m² en 900 m² : ten hoogste 70 m² bedragen;
 5. vanaf 900 m² : ten hoogste 75 m² bedragen;
 6. met dien verstande dat in afwijking van artikel 2 Wijze van meten, ondergrondse gebouwen voor zover niet onder een bovengronds gebouw gelegen tevens worden meegerekend in de oppervlakte
- g. de oppervlakte per bijgebouw en per recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 50 m²; in afwijking van artikel 2 Wijze van meten, worden ondergrondse gebouwen voor zover niet onder een bovengronds gebouw gelegen tevens meegerekend in de oppervlakte;
- h. de diepte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw, aangebouwde overkapping en aangebouwde recreatiewoning aan de achtergevel van een hoofdgebouw mag ten hoogste 3 m bedragen gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw;
- i. de breedte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw, aangebouwde overkapping en aangebouwde recreatiewoning, mag ten hoogste 3,5 m bedragen gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw;
- j. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, aangebouwde overkappingen en aangebouwde recreatiewoningen, mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm tot een maximum van 4 m;
- k. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen, vrijstaande overkappingen en vrijstaande

- recreatiewoningen mag ten hoogste 3 m en de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedragen;
- l. bijgebouwen en recreatiewoningen mogen niet voorzien worden van dakkapellen, dakopbouwen of gevelopbouwen;
 - m. bij een platte afdekking mogen de maximale hoogten, zoals bepaald in sub j en k worden overschreden ten behoeve van lichtkappen met een oppervlakte van ten hoogste een derde van de oppervlakte van het dakvlak en tot een hoogte van 1 m.

23.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1 m bedragen en elders ten hoogste 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de hoogte van erf- en perceelafscheidingen op zijerven grenzend aan wegen ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte van 2 m uitsluitend is toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw;
 - 2. indien de afstand tussen de voorgevelrooilijn die is gelegen in het verlengde van de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens minder dan 5 m bedraagt, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 1 m moet bedragen;
 - 3. indien de afstand tussen de voorgevelrooilijn die is gelegen in het verlengde van de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens tussen de 5 en 10 m bedraagt, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 2 m moet bedragen;
 - 4. indien de afstand tussen de voorgevelrooilijn die is gelegen in het verlengde van de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens ten minste 10 m bedraagt, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 3 m moet bedragen;
- c. zwembaden zijn niet toegestaan binnen bouwpercelen kleiner dan 700 m ;
- d. zwembaden dienen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
- e. de oppervlakte van een zwembad mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 50 m ;
- f. de bouwhoogte van zwembaden mag niet meer bedragen dan 50 cm;
- g. paardenpakken, bouwwerken voor mestopslag, tredmolens en lichtmasten zijn niet toegestaan;
- h. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1 *Kap*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.2.4 sub j ten behoeve van een kap op aan- en uitbouwen, met dien verstande dat:

- a. afwijking uitsluitend is toegestaan indien een kap in verband met afstemming op de karakteristiek van de woning, wenselijk is;
- b. de goothoogte van de aan- of uitbouw niet meer bedragen dan de in lid 23.2.4 sub j genoemde bouwhoogte;
- c. afwijking niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruikswaarde van naburige erven.

23.3.2 *Stolpen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.2.3 sub d teneinde de bestaande stolpen te vergroten en/of te veranderen mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het beeldbepalende karakter van de bestaande stolp en voorts de overige bepalingen in dit artikel in acht worden genomen.

23.3.3 Groter gezamenlijk oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.2.4 onder e en f ten behoeve van een groter gezamenlijk oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen indien het bestaande gezamenlijke oppervlak groter is dan ingevolge lid 19.2.3 onder c en d is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. er sprake dient te zijn van het slopen van bestaande gebouwen;
- b. niet meer dan 50% van het gesloopte oppervlak mag worden teruggebouwd.

23.3.4 Paardenbakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.2.5 sub g ten behoeve van het realiseren van paardenbakken, met dien verstande dat:

- a. de grootte van het bouwperceel ten minste 2.000 m² bedraagt;
- b. de paardenbak uitsluitend is toegestaan achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- c. de oppervlakte van een paardenbak ten hoogste 800 m² bedraagt;
- d. ten hoogste 25% van het bouwperceel mag worden ingericht als paardenbak;
- e. de paardenbak zich op een afstand van ten minste 25 m van woningen van derden bevindt en ten minste 5 m van de perceelgrenzen;
- f. in afwijking van het onder e bepaalde mag de afstand tot woningen van derden ten minste 15 m bedragen indien tussen de paardenbakken en de aangrenzende percelen gebiedseigen gesloten beplanting wordt gerealiseerd;
- g. er mag geen sprake zijn van buitenverlichting van de paardenbak;
- h. de hoogte van de omheining van de paardenbak bedraagt ten hoogste 1,5 m.

23.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

23.4.1 Algemeen

Het is niet toegestaan om:

- a. gronden in gebruik te nemen/hebben/of te laten gebruiken voor paardenbakken en mestopslag;
- b. gebouwen te gebruiken of te laten gebruiken voor het stallen van paarden;
- c. bijgebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, te gebruiken of te laten gebruiken als slaapplegenheid;
- d. recreatiewoningen te gebruiken of te laten gebruiken voor permanente bewoning;
- e. woningen te gebruiken of te laten gebruiken als recreatiewoning, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tweede woning' het gebruik als tweede woning is toegestaan.

23.4.2 Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen en de daarbij behorende bebouwing door de bewoner ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m² ;
- b. ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien;

- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is en gelieerd aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

23.4.3 Aanduiding 'bed & breakfast'

Ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' is de bed & breakfast toegestaan in maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning inclusief de aan- en uitbouwen maar exclusief de winkel.

23.4.4 Nevenfuncties

In tabel 1 is aangegeven welke nevenfuncties op bouwvlakken met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige agrarische bebouwing' rechtstreeks of na toepassing van een bevoegdheid tot afwijken passend/toelaatbaar zijn, met inachtneming van de daarbij behorende voorwaarden zoals opgenomen in lid 23.4.5.

Tabel 1 Nevenfuncties ter plaatse van bouwvlakken met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- voormalige agrarische bebouwing'

	bestemming	maximaal aantal m	
		bedrijfsvloeroppervlak	gebruik onbebouwde gronden
	W (sw-vab)		
agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten			
verkoop aan huis van streekeigen producten	V	100	-
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (zoals kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	V	100	-
paardenstalling/-pension	V	100	-
recreatieve functies/agrotoerisme			
kleinschalig kamperen in het zomerseizoen	V	100	4.500
bed & breakfast	V	100	-
overige dienstverlening			
sociale nevenfunctie (resocialisatie, therapie, kinderopvang, zorgboerderij)	*	-	-
natuur- en milieueducatie, bezoekboerderijen, rondleidingen	V	100	-

o Rechtstreeks toelaatbaar.

V Alleen toelaatbaar onder voorwaarden (via afwijking).

* Niet toelaatbaar.

- Niet van toepassing.

23.4.5 Voorwaarden nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.1 voor het toestaan van de in tabel 1 genoemde nevenfuncties, welke alleen toelaatbaar zijn onder voorwaarden (aanduiding V), met inachtneming van het volgende:

- de nevenfuncties dienen binnen het bestemmingsvlak plaats te vinden;
- in lid 23.4.4 in tabel 1 is aangegeven welk oppervlak ten behoeve van de nevenfunctie mag worden bebouwd en mag worden gebruikt;
- voor de nevenfuncties is buitenopslag in geen geval toegestaan;

- d. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking, dit in relatie tot de functie van de weg waaraan het bedrijf is gelegen en parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden binnen het bouwvlak;
- f. ten dienste van de nevenfunctie kleinschalig kamperen zijn maximaal 15 kampeermiddelen per terrein toegestaan.

23.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 23.4.1 ten behoeve van het gebruik van gronden voor paardenbakken en mestopslag en het gebruik van bijgebouwen voor het stallen van paarden, met dien verstande dat:

- a. de bepalingen in lid 23.3.4 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het bijgebouw voor maximaal 2 paarden mag worden gebruikt;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag het bijgebouw voor maximaal 5 paarden worden gebruikt indien de gronden grenzen aan het landelijk gebied en indien voorts meer dan 1,5 ha weidegrond aanwezig is aansluitend aan het woonperceel;
- d. de afstand van het bijgebouw tot woningen van derden ten minste 15 m bedraagt;
- e. de afstand van mestopslag tot woningen van derden ten minste 50 m bedraagt en tot de perceelsgrenzen ten minste 5 m;
- f. in afwijking van het onder e bepaalde mag de afstand tot woningen van derden ten minste 25 m bedragen indien de mest wordt opgeslagen in luchtdichte containers.

Artikel 18 Tuin - Duin

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - Duin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- b. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - tuinpad': uitsluitend een verhard toegangspad;
- d. water ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, waterberging of sierwater, met bijbehorende voorzieningen, zoals bergbezinkbassins.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Op de gronden zijn ten behoeve van de bestemming uitsluitend toegestaan:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van paardenbakken en zwembaden;
- b. dakoverstekken;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' vrijstaande bijgebouwen en overkappingen toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 3 m.

18.2.2 Bouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en perceelafscheidingsen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 1 m bedragen.

18.3 Specifieke gebruiksregels

Het is niet toegestaan om:

- a. gronden in gebruik te nemen/hebben voor paardenbakken en mestopslag;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - tuinpad' de gronden in gebruik te nemen voor het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Tuin - Duin zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - tuinpad'.
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- c. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het aanbrengen van bomen of andere opgaande beplanting.

18.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 18.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen betreffen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - tuinpad'.

18.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 18.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- b. uit een advies van de deskundige op het gebied van natuur en landschap blijkt dat voldaan wordt aan het bepaalde in lid 18.4.3 onder a.