

# Regels

Plan: 2e herziening PIP Waterdunen  
Status: vastgesteld  
Plantype: inpassingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.9929.IPPWatdunen2eHer-VG01

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

Artikel 4 Natuur - Recreatie

Artikel 5 Recreatie

Artikel 6 Wonen

Artikel 7 Wonen - 1

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

Artikel 10 Algemene bouwregels

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Artikel 14 Overige regels

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

Artikel 16 Slotregel

## Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst Nieuwe Economische Draggers

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het inpassingsplan 2e herziening PIP Waterdunen met identificatienummer NL.IMRO.9929.IPPWatdunen2eHer-VG01 van de provincie Zeeland.

### 1.2 inpassingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### 1.3 aan- en uitbouw:

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

### 1.4 aan huis gebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend.

### 1.5 aanduiding

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

## **1.6 aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

## **1.7 achtererf**

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde ervan.

## **1.8 bebouwing**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **1.9 bedrijf**

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

## **1.10 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen**

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen krachtens een vóór dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;

## **1.11 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

## **1.12 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

## **1.13 bijgebouw**

een vrijstaand gebouw of hooguit door middel van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoofdgebouw verbonden gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw zoals bijvoorbeeld garages, hobbyruimten, bergingen en huisdierenverblijven, maar geen woon- en werkruimten.

## **1.14 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

## **1.15 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels van de inpassingsplannen PIP Waterdunen (NL.IMRO.9929.vIPPWatdunen-ONH1), 1e herziening PIP Waterdunen (NL.IMRO.9929.IPPWatdunen1eHerz-VA01) en 2e herziening PIP Waterdunen, in samenhang bezien, een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.'

## **1.16 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

## **1.17 bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

## **1.18 bouwwerk**

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

## **1.19 Dagrecreatie**

het tussen zonsopgang en zonsondergang benutten van voor de recreatie bestemde, c.q. ingerichte gronden en voorzieningen.

### **1.20 dakkapel**

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

### **1.21 Erf**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

### **1.22 estuariene natuur**

natuur die wordt gekenmerkt door een natuurlijke overgang van rivier- naar zeewater dat onder invloed van het getij voortdurend verandert.

### **1.23 gebouw**

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

### **1.24 hoofdgebouw**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

### **1.25 hoofd(woon)verblijf**

de plaats waar een persoon gedurende een jaar de meeste nachten doorbrengt in combinatie met de plaats waar het sociale leven van de persoon zich afspeelt.

### **1.26 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen**

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

### **1.27 landschapswaarde**

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

### **1.28 landschaps- en/of natuurbeschermingsdeskundige**

een door burgemeester en wethouders dan wel gedeputeerde staten aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake het landschapswaarden, cultuurhistorische waarden en / of natuurwaarden.

### **1.29 mantelzorg**

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

### **1.30 natuurwaarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en/of fauna.

### **1.31 nieuwe economische drager (NED)**

een nevenactiviteit die bij een agrarisch bedrijf, of als zelfstandige activiteit bij een voormalig agrarisch bedrijf, mag worden ondernomen.

### **1.32 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

### **1.33 ondergronds**

beneden peil.

### **1.34 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

### **1.35 peil**

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg of de kruin van een dijk grenzen: de hoogte van die weg respectievelijk kruin van de dijk;
- b. bij ligging in het water: het Normaal Amsterdams Peil (NAP);
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein.

### **1.36 recreatiewoning**

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet of geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is door een persoon, huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt.

### **1.37 voorgevel**

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

### **1.38 weg**

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

### **1.39 woning**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Hieronder vallen tevens bijzondere woonvormen in de vorm van begeleid wonen door (licht) verstandelijk gehandicapten en ex-psychiatrische patiënten.

### **1.40 zijerf**

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

### **1.41 zilte teelten**

de teelt van grondgebonden dan wel watergebonden gewassen met een zilt karakter en/ of de teelt van aquatische organismen (aquacultuur), mede ten behoeve van de recreatieve natuurbeleving.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 afstanden**

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

### **2.2 (bouw)hoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ongeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.3 breedte en lengte of diepte van een gebouw**

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

### **2.4 dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

## 2.5 goothoogte van een gebouw

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

## 2.6 inhoud van een bouwwerk

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

## 2.7 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

## 2.8 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

## 2.9 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, balkons, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Natuur

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. estuariene natuur;
- b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuur en de landschappelijke waarden, betrekking hebbende op het getijdengebied;
- c. dagrecreatief medegebruik;
- d. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- e. groen;
- f. water;
- g. oevers en taluds;
- h. waterhuishoudkundige doeleinden en waterstaatswerken;
- i. bijbehorende voorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 meter.

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

#### 3.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) 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;

- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen;
- c. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- e. het aanleggen van dammen, kades, duikers, vlonders, schoeiingen of aanlegplaatsen voor recreatievaartuigen.

### 3.3.2 Uitzonderingen

Het verbod in 3.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. de aanleg, het normaal onderhoud en het beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. werken en werkzaamheden ten behoeve van het onderhoud van watergangen en kaden alsmede het baggeren;
- c. het aanbrengen van leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voor zover dit voor de waarden van de gronden van geringe betekenis moet worden geacht;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

### 3.3.3 Uitzondering natuurontwikkeling

Het verbod in 3.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. de aanleg van de nieuwe estuariene natuur betreffen;
- b. werken en werkzaamheden ten behoeve van het aanleggen van nieuwe watergangen en kaden ten behoeve van het getijdengebied alsmede het baggeren;
- c. het aanleggen van paden voor zover dit voor een doelmatig beheer noodzakelijk is en voor zover dit voor de waarden van de gronden van geringe betekenis moet worden geacht.

### 3.3.4 Voorwaarde omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.3 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en/of landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

### 3.3.5 Adviesaanvraag

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, wint het college schriftelijk advies in bij een landschaps- en/of natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en werkzaamheden het belang van de natuur- en/of landschapswaarden niet onevenredig wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

## Artikel 4 Natuur - Recreatie

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

#### 4.1.1 De voor Natuur - Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

De voor Natuur - Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuur en de landschappelijke waarden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - recreatie - zilte teelten ': tevens het telen van zilte teelten;
- c. dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen;
- d. groen;
- e. wegen, wandel- en fietspaden en andere verharding;
- f. water;
- g. oevers en taluds;
- h. waterhuishoudkundige doeleinden en waterstaatswerken;
- i. bijbehorende voorzieningen.

#### 4.1.2 Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van dagrecreatie;
- b. gebouwen ten behoeve van de beleving en observatie van natuur;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter, met dien verstande dat voor maximaal één gebouw de bouwhoogte ten hoogste 5 meter mag bedragen;
- b. het aantal gebouwen bedraagt ten hoogste 3;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 meter.

## 4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2 onder c tot een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter.

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

### 4.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur - Recreatie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) 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;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen;
- c. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- e. het aanleggen van dammen, kades, duikers, vlonders, schoeiingen of aanlegplaatsen voor recreatievaartuigen.

### 4.4.2 Uitzonderingen

Het verbod in 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. de aanleg, het normaal onderhoud en het beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. plaatsvinden ten behoeve van het telen van zilte teelten binnen de daarvoor opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van natuur - recreatie - zilte teelten';
- c. werken en werkzaamheden ten behoeve van het onderhoud van watergangen en kaden alsmede het baggeren;
- d. het aanbrengen van leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voor zover dit voor de waarden van de gronden van geringe betekenis moet worden geacht;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

### 4.4.3 Uitzondering natuurontwikkeling

Het verbod in 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. de aanleg van de nieuwe estuariene natuur betreffen;
- b. werken en werkzaamheden ten behoeve van het aanleggen van nieuwe watergangen en kaden ten behoeve van het getijdengebied alsmede het baggeren;
- c. het aanleggen van paden voor zover dit voor een doelmatig beheer noodzakelijk is en voor zover dit voor de waarden van de gronden van geringe betekenis moet worden geacht.

### 4.4.4 Voorwaarde omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.4 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en/of landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

### 4.4.5 Adviesaanvraag

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, wint het college schriftelijk advies in bij een landschaps- en/of natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en werkzaamheden het belang van de natuur- en/of landschapswaarden niet onevenredig wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

# Artikel 5 Recreatie

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'strand': strand;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, strandposten, nutsvoorzieningen en water.

## 5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

### 5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van ten hoogste 1 strandpost met een maximale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup> en een maximale goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk 4 meter en 8 meter, gemeten vanaf de bovenkant van de vloer van het gebouw;

### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en antennes bedraagt ten hoogste 10 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m.

# Artikel 6 Wonen

## 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'tuin': uitsluitend een tuin;
- c. erven;
- d. toegangs- en achterpaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. bijbehorende voorzieningen.

## 6.2 Bouwregels

### 6.2.1 Algemene bouwregels

- a. Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd.
- b. Uitsluitend de volgende bouwwerken mogen worden gebouwd:
  1. bijgebouwen;
  2. overkappingen;
  3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 6.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
  - b. per bouwperceel is ten hoogste één woning toegestaan, tenzij anders is aangegeven;
  - c. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter;
  - d. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 meter;
  - e. vergroting van bouwwerken ten behoeve van de recreatiewoningen en nieuwbouw ten behoeve van de recreatiewoningen is alleen toegestaan als voldaan wordt aan de brandveiligheidseisen;
  - f. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en / of inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:
-



Bouwwerk	Goothoogte	Bouwhoogte	Oppervlakte	Inhoud
bijgebouwen en overkappingen bij de woning	3,5 m	6 m	ten hoogste 40% van het zijerf en achtererf met een maximum van 60 m <sup>2</sup>	

### 6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

- a. muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel 2 meter;
- b. muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel 1 meter;
- c. overkappingen 3 meter;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

## 6.3 Afwijken van de bouwregels

### 6.3.1 Afwijking bouwen grotere bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in de omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 onder f voor het vergroten van de maximaal toelaatbare oppervlakte bijgebouwen ten behoeve van het stallen van (klein)vee of de opslag van materieel ten behoeve van het onderhoud van het perceel tot een gezamenlijk oppervlakte van de bijgebouwen van ten hoogste 120 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat een afwijking alleen kan worden toegestaan op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 3.500 m<sup>2</sup>.

### 6.3.2 Afwijking bouwen tot perceelsgrens

Burgemeester en wethouders kunnen in de omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 onder c voor de bouw van een aan- of uitbouw of bijgebouw op een kleinere afstand tot of in de zijdelingse perceelsgrens, mits dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

## 6.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. ten behoeve van logies met ontbijt mogen ten hoogste 3 kamers worden benut;
- c. het gebruiken van een deel van de woning, een aan- of uitbouw van de woning of een bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan;
- d. bij een paardenbak is het gebruikmaken van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten niet toegestaan.

# Artikel 7 Wonen - 1

## 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, op voormalige agrarische bedrijfslocaties;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'tuin': uitsluitend een tuin;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - recreatiewoningen' tevens voor maximaal 3 recreatiewoningen;
- d. erven;
- e. toegangs- en achterpaden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. bijbehorende voorzieningen.

## 7.2 Bouwregels

### 7.2.1 Algemene bouwregels

- a. Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

- b. Uitsluitend de volgende bouwwerken mogen worden gebouwd:
1. hoofdgebouwen (woningen), inclusief aan- en uitbouwen;
  2. bijgebouwen;
  3. overkappingen;
  4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 7.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per bouwperceel is ten hoogste één woning toegestaan, tenzij anders is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - recreatiewoningen' zijn ten hoogste 3 recreatiewoningen toegestaan;
- d. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter;
- e. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 meter;
- f. vergroting van bouwwerken ten behoeve van de recreatiewoningen en nieuwbouw ten behoeve van de recreatiewoningen is alleen toegestaan als voldaan wordt aan de brandveiligheidseisen;
- g. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer bedraagt ten minste 20 m bij de volgende wegen:
  1. Zandertje;
  2. Walendijk;
  3. Puijendijk.
- h. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en / of inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

Bouwwerk	Goothoogte	Bouwhoogte	Oppervlakte	Inhoud
hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen)	7 m	11 m	ten hoogste 40% van het bouwperceel	maximaal 1000 m <sup>3</sup>
bijgebouwen en overkappingen bij de woning	3,5 m	6 m	ten hoogste 40% van het zijerf en achtererf met een maximum van 60 m <sup>2</sup>	
recreatiewoning Slikkenburgseweg 7a (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen.		3,5 m	66 m <sup>2</sup>	
recreatiewoning Slikkenburgseweg 7b (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen.		3,5 m	45 m <sup>2</sup>	
recreatiewoning Slikkenburgseweg 7c (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen.		3,5 m	45 m <sup>2</sup>	

- i. de goothoogte van woningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
  1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 meter bedraagt;
  2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 meter bedraagt;
  3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van de woning ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
  4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van de woning ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.

### 7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
  1. muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel 2 meter;
  2. muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel 1 meter;
  3. overkappingen 3 meter;

- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

## 7.3 Afwijken van de bouwregels

### 7.3.1 Afwijking bouwen grotere bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in de omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.2 onder f voor het vergroten van de maximaal toelaatbare oppervlakte bijgebouwen ten behoeve van het stallen van (klein)vee of de opslag van materieel ten behoeve van het onderhoud van het perceel tot een gezamenlijk oppervlakte van de bijgebouwen van ten hoogste 120 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat een afwijking alleen kan worden toegestaan op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 3.500 m<sup>2</sup>.

### 7.3.2 Afwijking nieuwbouw NED

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 7.2 een omgevingsvergunning verlenen voor het vervangend nieuw bouwen van een gebouw ten behoeve van het vestigen van een NED, met inachtneming van het volgende:

- afwijking is alleen toegestaan voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van een nieuwe economische drager (NED) waarbij de vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan de in bijlage 1 genoemde maximale vloeroppervlakte;
- afwijking is alleen toegestaan als ten minste eenzelfde oppervlak aan bestaande bedrijfsgebouwen behorende tot het voormalige agrarisch bedrijf wordt gesloopt;
- nieuwe gebouwen worden binnen het bestemmingsvlak gebouwd;
- afwijking wordt alleen toegestaan indien ook toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in 7.5.

### 7.3.3 Afwijking bouwen tot perceelsgrens

Burgemeester en wethouders kunnen in de omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.2 onder c voor de bouw van een aan- of uitbouw of bijgebouw op een kleinere afstand tot of in de zijdelingse perceelsgrens, mits dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

### 7.3.4 Afwijking bouwen nabij de bestemming verkeer

Burgemeester en wethouders kunnen in de omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.2 onder e voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen een afstand van 20 meter tot de bestemming Verkeer, mits:

- dit niet leidt tot een verkeersonveilige situatie;
- dit niet leidt tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg.

## 7.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- ten behoeve van logies met ontbijt mogen ten hoogste 3 kamers worden benut;
- het gebruiken van een deel van de woning, een aan- of uitbouw van de woning of een bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan;
- bij een paardenbak is het gebruikmaken van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten niet toegestaan.

## 7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 13.1 een omgevingsvergunning verlenen voor een nieuwe economische drager (NED), met inachtneming van het volgende:

- afwijking is alleen toegestaan voor:
  - een NED die voorkomt in de positieve lijst Nieuwe Economische Draggers zoals opgenomen in bijlage 1;
  - overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in bijlage 1;
- de vloeroppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 1 genoemde maximale vloeroppervlakte;
- tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in 7.3.2, vindt de NED plaats in bestaande gebouwen op het bestemmingsvlak;
- de NED, of alle NED's tezamen op een bestemmingsvlak, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:

1. de arbeidsbehoefte;
2. de ruimtelijke uitstraling;
3. de verkeersaantrekkende werking, waarbij afwijking niet tot een onevenredige toename leidt van de automobilititeit;
4. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:
  - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;
  - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat;
  - alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
- e. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- f. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;
- g. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclamedoeleinden daaronder begrepen zijn niet toegestaan;
- h. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 meter;
- i. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- j. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- k. afwijking is alleen mogelijk als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- l. afwijking is alleen toegestaan indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

## 7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het maximum aantal wooneenheden van een bestemmingsvlak te vergroten ten behoeve van bouw van een extra woning in samenhang met de sloop van overtollige bebouwing, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging wordt uitsluitend toegepast voor de realisering van ten hoogste één woning per bouwperceel;
- b. wijziging wordt uitsluitend verleend indien ten minste 1.000 m<sup>2</sup> overtollige en detonerende bebouwing wordt gesloopt;
- c. wijziging wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat;
- d. zorg wordt gedragen voor een ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- e. toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid nadat een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst;
- f. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

# Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

## 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

## 8.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' tot een hoogte van maximaal 6 meter.

## 8.3 Afwijken van de bouwregels

### 8.3.1 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen in de omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2 voor bebouwing welke op grond van de overige bestemmingen ter plaatse is toegelaten, indien het belang van de waterkering daardoor niet onevenredig wordt of kan worden geschaad.

### 8.3.2 Adviesaanvraag

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 8.3.1 te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 9 Anti-dubbelregel

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

### Artikel 10 Algemene bouwregels

#### 10.1 Ondergronds bouwen

Op plaatsen waar bovengronds gebouwd mag worden op basis van de regels van de bestemmingen in dit plan mag eveneens ondergronds worden gebouwd.

#### 10.2 Bestaande afstanden en andere maten

Met betrekking tot de bestaande afstanden en andere maten gelden de volgende regels:

- afstanden, hoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande legale bouwwerken ten tijde van inwerkingtreding van het plan dan wel van bouwwerken die gebouwd mogen worden krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning en die meer bedragen dan ingevolge de hoofdstukken 2 en 3 is voorgeschreven, mogen als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- In die gevallen dat afstanden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan ingevolge de hoofdstukken 2 en 3 is voorgeschreven, mogen deze maten als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde onder a uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

### Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

#### 11.1 Gebiedsaanduiding overige zone - aanpassing planregels Wonen en Wonen - 1

Ter plaatse van de aanduiding 'Gebiedsaanduiding overige zone - aanpassing planregels Wonen en Wonen - 1' blijven de regels van de inpassingsplannen PIP Waterdunen (NL.IMRO.9929.vIPPWatdunen-ONH1) en 1<sup>e</sup> herziening PIP Waterdunen (NL.IMRO.9929.IPPWatdunen1eHerz-VA01) onverkort van toepassing, met dien verstande dat de regels als volgt worden gewijzigd:

- Lid 12.1 a van het inpassingsplan PIP Waterdunen en sublid 12.1.1 a van het inpassingsplan 1<sup>e</sup> herziening PIP Waterdunen worden gewijzigd en komen als volgt te luiden: het wonen in een woning met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat een woning niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen;
- Sublid 13.1.1 a wordt in beide plannen gewijzigd en komt als volgt te luiden: het wonen in een woning met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, op voormalige agrarische bedrijfslocaties, met dien verstande dat een woning niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen;
- Sublid 12.2.1 f wordt in beide plannen gewijzigd en komt als volgt te luiden:

de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en / of inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

Bouwwerk	Goothoogte	Bouwhoogte	Oppervlakte	Inhoud
hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen)	4 m	9 m	ten hoogste 40% van het bouwperceel	maximaal 1000 m <sup>3</sup>
	3,5 m	6 m		

bijgebouwen en overkappingen bij de woning		ten hoogste 40% van het zijerf en achtererf met een maximum van 60 m <sup>2</sup>	
--	--	---	--

met dien verstande dat bij de bepaling van het bouwperceel uitgegaan dient te worden van een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels van de inpassingsplannen PIP Waterdunen (NL.IMRO.9929.vIPPWatdunen-ONH1), 1e herziening PIP Waterdunen (NL.IMRO.9929.IPPWatdunen1eHerz-VA01) en 2e herziening PIP Waterdunen, in samenhang gezien, een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

d. Sublid 13.2.1 f wordt in beide plannen gewijzigd en komt als volgt te luiden:

de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en / of inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

Bouwwerk	Goothoogte	Bouwhoogte	Oppervlakte	Inhoud
hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen)	7 m	11 m	ten hoogste 40% van het bouwperceel	maximaal 1000 m <sup>3</sup>
bijgebouwen en overkappingen bij de woning	3,5 m	6 m	ten hoogste 40% van het zijerf en achtererf met een maximum van 60 m <sup>2</sup>	

met dien verstande dat bij de bepaling van het bouwperceel uitgegaan dient te worden van een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels van de inpassingsplannen PIP Waterdunen (NL.IMRO.9929.vIPPWatdunen-ONH1), 1e herziening PIP Waterdunen (NL.IMRO.9929.IPPWatdunen1eHerz-VA01) en 2e herziening PIP Waterdunen, in samenhang gezien, een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

## Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels luiden als volgt:

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - tenzij op grond van de hoofdstukken 2 en 3 terzake reeds een omgevingsvergunning kan worden verleend - in afwijking van de bepalingen van het plan voor de overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, een omgevingsvergunning te verlenen voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken, danwel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- b. Een omgevingsvergunning hiervoor wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen en aanduidingsgrenzen, voorzover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 15 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

## Artikel 14 Overige regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 15 Overgangsrecht

### 15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het inpassingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het inpassingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het inpassingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende inpassingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het inpassingsplan '2e herziening PIP Waterdunen'.

## Bijlagen bij regels

### Bijlage 1 Lijst Nieuwe Economische Dragere