

## 17.1 Bestemmingsomschrijving

### 17.2 Bouwregels

### 17.3 Nadere eisen

### 17.4 Afwijken van de bouwregels

### 17.5 Specifieke gebruiksregels

### 17.6 Wijzigingsbevoegdheid

## **17.1 Bestemmingsomschrijving**

### **17.1.1**

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;  
met daaraan ondergeschikt:
  - b. tuinen, erven en terreinen;
  - c. water;
  - d. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven;
  - e. ten hoogste één paardenbak per vrijstaande woning.

### **17.1.2**

Ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' zijn de in lid 17.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor extensieve dagrecreatieve functies, waaronder mede begrepen poldertours, met dien verstande dat de bestaande oppervlakte met 15% mag worden uitgebreid.

### **17.1.3**

Ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij' zijn de in lid 17.1.1 bedoelde gronden uitsluitend bestemd voor een woonzorgboerderij, onder de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van een kamer mag maximaal 40 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de kamers moeten gevestigd worden in de bestaande boerderij;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

## **17.2 Bouwregels**

### **17.2.1**

Ten aanzien van de in lid 17.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. binnen ieder bestemmingsvlak mag ten hoogste 1 vrijstaande woning worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen in afwijking van het bepaalde in lid 17.2.1 onder a twee-aaneen gebouwde woningen worden gebouwd;
- c. gebouwen en overkappingen mogen niet voor de bestaande voorgevellijn worden gebouwd;
- d. het grondoppervlak van de woning mag niet meer bedragen dan 175 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' het grondoppervlak van de woning niet meer dan 80 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- e. de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- f. de bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 10 m;
- g. bij herbouw dient de woning op dezelfde plek te worden teruggebouwd, indien de afstand tot een agrarisch bouwperceel of de bestemming 'Bedrijf' minder dan 100 m bedraagt,
- h. de woning mag niet dichterbij omliggende agrarische bedrijven gesitueerd worden, dan in de bestaande situatie het geval was, indien de afstand tussen de woning en het agrarisch bouwperceel 100 m of minder dan 100 m bedraagt.
- i. bij iedere woning mogen aan- en uitbouwen worden opgericht, waarbij:
  - 1. de oppervlakte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan 30 m<sup>2</sup>;
  - 2. aan- en uitbouwen zijn gelegen achter de voorgevellijn;
  - 3. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
  - 4. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m met dien verstande, dat deze ten minste 1 m lager dient te zijn dan de bouwhoogte van de woning;
  - 5. de dakhelling niet meer mag bedragen dan 60°;
- j. bij iedere woning mogen bijgebouwen en overkappingen worden opgericht, waarbij:
  - 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 75 m<sup>2</sup>;
  - 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
  - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen 6 m;
  - 4. de dakhelling niet minder dan 18° en niet meer dan 60° mag bedragen.
- k. ten hoogste 50% van de gronden, welke niet behoren tot het grondoppervlak van het hoofdgebouw, mogen worden bebouwd met aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

### **17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bouwregels:

- a. de hoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 7 m bedragen;
- b. het aantal vlaggenmasten mag maximaal 1 bedragen;
- c. de bouwhoogte van zwembaden mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevellijn mag maximaal 2 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevellijn mag maximaal 1 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 m bedragen.

### 17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaatsing van bijgebouwen bij woningen waarbij geëist kan worden dat deze worden opgericht achter de lijn, welke kan worden getrokken in het verlengde van de achtergevel.

### 17.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2.1 onder f ten behoeve van een andere situering van de woning op het perceel onder de voorwaarde dat:

- a. de nieuwe situering vanuit stedenbouwkundig of milieuhygiënisch oogpunt of om redenen van algemeen belang gewenst of toelaatbaar is;
- b. de nieuwe situering landschappelijk aanvaardbaar is;
- c. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
- d. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 5 m bedraagt.

### 17.5 Specifieke gebruiksregels

#### 17.5.1

Tot een gebruik in overeenstemming met de bestemming wordt mede gerekend het hobbymatig gebruik van bestaande gebouwen voor bed & breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het aantal slaapplekken mag niet meer bedragen dan 4;
- b. er is geen eigen kookgelegenheid toegestaan;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden en er moet sprake zijn van een acceptabele verkeerssituatie;
- d. de bed & breakfast functie ondergeschikt is aan de woonfunctie.

#### 17.5.2

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', 'karakteristiek' en ter plaatse van de bestaande traditionele Wieringermeerboerderijen mag in afwijking van het bepaalde in lid 17.2.1 onder d het volledige hoofdgebouw voor wonen worden gebruikt.

#### 17.5.3

Aan huis verbonden beroep en bedrijf zijn in overeenstemming met de woonfunctie, met dien verstande dat:

- a. niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief aan-, uit- en bijgebouwen, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt, met een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
- b. alleen activiteiten mogen worden uitgevoerd die niet vergunningsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd worden in categorie 1 van de bedrijvenlijst van de VNG (Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten 1), of die activiteiten die niet onder het activiteitenbesluit, dan wel enig andere Algemene maatregel van bestuur vallen;
- c. geen horeca-activiteiten worden uitgeoefend;
- d. de beroepsactiviteiten door de bewoner wordt uitgeoefend;
- e. er geen personeel werkzaam is, met uitzondering van huis- en tandartspraktijken waarbij maximaal 1 fte in dienst mag zijn;
- f. er op eigen terrein voldoende parkeerruimte beschikbaar is;
- g. buitenopslag ten behoeve van de activiteit uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak;
- h. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en voortvloeit uit de ter plaatse uitgeoefende activiteit.

#### 17.5.4

Het is verboden (vrijstaande) bijgebouwen, aan- en uitbouwen of een gedeelte van een hoofd woning te gebruiken als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte.

### 17.6 Wijzigingsbevoegdheid

#### 17.6.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in Agrarisch als bedoeld in artikel 3 onder de voorwaarde dat:

- a. de woning een oorspronkelijke boerderij/ voormalige agrarische bedrijfswoning betreft;
- b. de belangen van de in de directe omgeving gelegen percelen/woningen niet worden geschaad.

#### 17.6.2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat bij de bestemming Wonen tevens lichte horeca zoals bedoeld in categorie 1 van Bijlage 2 Staat van horecatypen wordt toegestaan, onder voorwaarde dat:

- a. de pakeerbehoefte wordt opgevangen op eigen terrein;
- b. de belangen van de in de directe omgeving gelegen percelen/woningen niet worden geschaad.