

BESTEMMINGSPLAN  
HAVENGEBIED KORTGENE  
(HERSTELBESLUIT)  
REGELS

# INHOUDSOPGAVE

<b>H1. Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1. Begrippen	3
Artikel 2. Wijze van meten	9
<b>H2. Bestemmingsregels</b>	<b>10</b>
Artikel 3. Gemengd	10
Artikel 4. Groen	12
Artikel 5. Recreatie – Jachthaven	13
Artikel 6. Recreatie – Verblijfsrecreatie 1	19
Artikel 7. Recreatie – Verblijfsrecreatie 2	20
Artikel 8. Recreatie – Verblijfsrecreatie 3	22
Artikel 9. Stalling	23
Artikel 10. Verkeer	24
Artikel 11. Water - Deltawater	25
Artikel 12. Wonen - 1	26
Artikel 13. Wonen - 2	27
Artikel 14. Wonen - 3	29
Artikel 15. Wonen - 4	30
Artikel 16. Wonen - 5	31
Artikel 17. Wonen - Uit te werken	33
Artikel 18. Waarde - Archeologie 2	35
Artikel 19. Waarde - Archeologie 3	38
Artikel 20. Waarde - Archeologie 4	41
Artikel 21. Waarde - Archeologie 5	45
Artikel 22. Waterstaat - Waterkering	48
<b>H3. Algemene regels</b>	<b>49</b>
Artikel 23. Anti-dubbeltelregel	49
Artikel 24. Algemene bouwregels	49
Artikel 25. Algemene gebruiksregels	49
Artikel 26. Algemene aanduidingsregels	50
Artikel 27. Algemene afwijkingsregels	50
Artikel 28. Algemene wijzigingsregels	50
Artikel 29. Overige regels	51
<b>H4. Slot- en overgangsregels</b>	<b>52</b>
Artikel 30. Overgangsrecht	52
Artikel 31. Slotregel	52
Bijlage 1. Staat van horeca-activiteiten	53
Bijlage 2. Beslisschema Lozingen van stoffen en Warmtelozingen	54

# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1. Begrippen

- 1.1 plan  
het bestemmingsplan 'Havengebied Kortgene (herstelbesluit)' van de gemeente Noord-Beveland.
- 1.2 bestemmingsplan  
De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1695.BPHavengebiedKgn-VA02 met de bijbehorende regels.
- 1.3 aanduiding  
een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze regels, ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden, regels worden gesteld.
- 1.4 aanduidingsgrens  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.5 aan- of uitbouw  
een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door de indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt overeenkomstig de functie van het hoofdgebouw.
- 1.6 antenne - installatie  
installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
- 1.7 archeologisch onderzoek  
in onderzoek verricht door of namens de gemeente, door een dienst, bedrijf of instelling erkend door de Rijksdienst van het Cultureel Erfgoed (RCE) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).
- 1.8 archeologische verwachting  
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op in dat gebied voorkomende archeologische sporen en relictten.
- 1.9 archeologisch vooronderzoek  
locatiegericht bureauonderzoek, booronderzoek, geofysisch prospectieonderzoek, het graven van proefsleuven of een combinatie van deze onderzoeken, die worden verricht door een erkende partij en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificaties in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).
- 1.10 archeologische waarde  
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten.
- 1.11 bebouwing  
een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.12 bebouwingspercentage  
een op de verbeelding of in de regels aangeduid percentage, dat de grootte van het deel van een maatvoeringsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 1.13 bedrijf  
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.
- 1.14 bedrijfsmatige exploitatie  
het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer of exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt.

- 1.15 bedrijfsvloeroppervlak  
de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.
- 1.16 bestemmingsgrens  
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.17 bestemmingsvlak  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.18 bevoegd gezag  
het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wabo.
- 1.19 bouwen  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.20 bouwgrens  
de grens van een bouwvlak.
- 1.21 bouwlaag  
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.
- 1.22 bouwperceel  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.23 bouwperceelgrens  
de grens van een bouwperceel.
- 1.24 bouwvlak  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.
- 1.25 bouwwerk  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.26 bijgebouw  
een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 1.27 cafetaria/snackbar  
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van ter plaatse bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak-alcoholische dranken voor consumptie elders dan ter plaatse en niet-alcoholische dranken voor directe consumptie en consumptie elders dan ter plaatse.
- 1.28 café  
een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleinere etenswaren.
- 1.29 chalet  
een gebouw, bestaande uit een lichte constructie, dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf door één huishouden.

- 1.30 dagrecreatie  
activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme, wellness en educatie, waarbij overnachting uitdrukkelijk is uitgesloten.
- 1.31 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.
- 1.32 deskundige  
een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijk deskundige of commissie van deskundigen aangaande een specifiek aspect van de ruimtelijke ordening, zoals een archeologische deskundige, landschapsdeskundige, milieudeskundige en natuureskundige.
- 1.33 detailhandel  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan diegenen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 1.34 dienstverlening  
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.
- 1.35 discotheek of dancing  
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen.
- 1.36 escortbedrijf  
de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend.
- 1.37 evenementen  
~~gebeurtenissen en handelingen van vermaak al dan niet op een openbare plaats, gericht op een groot publiek op het gebied van kunst, sport, ontspanning en cultuur, waaronder een herdenkingsplechtigheid, met inachtneming van hetgeen in de Algemene plaatselijke verordening is uitgezonderd als evenement.~~ periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten. Onder evenementen worden in ieder geval niet begrepen activiteiten die zijn gericht op verkoop uit grote partijen met een beperkt assortiment door één of enkele aanbieders.
- 1.38 gebouw  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.39 groepsaccommodatie  
een gebouw bestemd voor recreatief nachtverblijf door meerdere personen in groepsverband.
- 1.40 hoofdgebouw  
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, constructie, afmetingen of functie dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- 1.41 horecabedrijf  
een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en al dan niet ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties.

- 1.42 hotellodge:  
een vrijstaande hotelsuite c.q. hotelkamer op afstand, voorzien van een mini-keuken, maar gebruikmakend van de centrale voorzieningen;
- 1.43 huishouden  
een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van één woning of (nacht)verblijf.
- 1.44 kampeermiddel
- a. een caravan, vouwwagen, camper, tent of tenthuisje;
  - b. een stacaravan of trekkershut;
  - c. enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, dat voor recreatief nachtverblijf gebruikt wordt.
- 1.45 kantoor  
voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.
- 1.46 ligplaats  
een ruimte in het water voor het afmeren van een recreatievaartuig.
- 1.47 maatvoeringsvlak  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar een bepaalde maatvoering geldt.
- 1.48 NEN  
door de Stichting Nederlands Normalisatie - instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.
- 1.49 nutsvoorzieningen  
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemealgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.
- 1.50 overkapping  
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand uitgezonderd flexibele zonweringconstructies.
- 1.51 peil
- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang.
  - b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.
  - c. voor drijvende objecten en voorzieningen: het waterpeil;
- 1.52 permanent wonen  
bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.
- 1.53 prostitutie  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.54 raamprostitutie  
een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostitutiee tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.55 recreatief wonen  
gebruik van een woning door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar.

- 1.56 recreatieappartement  
een deel van een gebouw met een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt.
- 1.57 recreatievaartuig  
een vaartuig, niet zijnde een waterchalet, dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt voor niet-bedrijfsmatige sportieve en recreatieve doeleinden.
- 1.58 recreatiewoning  
een gebouw dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt.
- 1.59 samenhang in bebouwingsbeeld
- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte,
  - een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en
  - een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
- 1.60 seksautomatenhal  
een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of life-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven.
- 1.61 seksbioscoop/-theater  
een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door vertoningen van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven.
- 1.62 seksinrichting  
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomatenhal, een seks theater of een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.63 stacaravan  
een onderkomen op wielen die niet over de openbare weg achter een auto voortbewogen mag worden en dat dient als recreatief nachtverblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben.
- 1.64 standplaats  
een ruimte voor het plaatsen van een kampeermiddel.
- 1.65 Staat van Horeca-activiteiten  
de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt.
- 1.66 straatprostitutie  
zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.67 trekkershut  
een gebouw van eenvoudige constructie, niet voorzien van sanitair, dat bestemd is voor kortdurend recreatief verblijf.
- 1.68 verblijfsrecreatie-eenheid  
een kampeermiddel, chalet, hotelkamer, hotellodge, ~~ligplaats, waterchalet~~, recreatiewoning of recreatieappartement of enig ander onderkomen op het land voor recreatief nachtverblijf voor één huishouden, dan wel een groepsaccommodatie.

- 1.69 verkoopvloeroppervlak  
de vloeroppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkel- of horecaruimten.
- 1.70 voorgevel  
de gevel van een gebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.
- 1.71 voorgevellijn  
de gevellijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.
- 1.72 vrijstaand  
een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een ander gebouw.
- 1.73 Wabo  
de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.
- 1.74 waterchalet  
een drijvend gebouw in het water, bestaande uit een lichte constructie, dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf voor één huishouden.
- 1.75 weg  
weg als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub b, van de Wegenverkeerswet 1994.
- 1.76 woning  
een gebouw of een gedeelte van een gebouw geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden.
- 1.77 zijdelingse perceelsgrens  
de kadastrale grens van een bouwperceel tussen twee bouwpercelen, die voor- en achterzijde van een bouwperceel verbindt.



## Artikel 2. Wijze van meten

### 2.1 Meetregels

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. afstand  
de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.
- b. bouwhoogte van een bouwwerk  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- c. breedte, lengte en diepte van een bouwwerk  
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren, met dien verstande dat wanneer de betreffende gevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat.
- d. goothoogte van een bouwwerk  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- e. inhoud van een bouwwerk  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- f. oppervlakte van een bouwwerk  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- g. dakhelling  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- h. vloeroppervlakte  
de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftopbouwen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, overstekende daken en goten buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3. Gemengd

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Bestemming

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen voor permanente bewoning;
- b. woningen voor recreatieve bewoning;
- c. verhardingen, verkeers- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, watervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

##### 3.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen ten dienste van de in lid 3.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;
- b. bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

De bouwhoogte dient in deze bestemming te worden gemeten vanaf 25cm boven het straatniveau van de Botterlaan ter plaatse van de kruising met de Trintellaan.

##### 3.2.2 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen worden in het bouwvlak gebouwd.
- b. Hoofdgebouwen mogen zowel vrijstaand als aaneengebouwd worden gebouwd met dien verstande dat:
  - de lengte van een rij maximaal 30 m<sup>1</sup> bedraagt en de onderlinge afstand tussen twee rijen minimaal 10 m<sup>1</sup> bedraagt.
  - De onderlinge afstand tussen vrijstaande woningen minimaal 10 m<sup>1</sup> bedraagt.
- c. Hoofdgebouwen mogen gestapeld worden gebouwd.
- d. De oppervlakte van vrijstaande woningen inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 260 m<sup>2</sup>.
- e. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.
- f. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 3,50 m<sup>1</sup>.
- g. De afstand van hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m<sup>1</sup>.

### 3.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Bijgebouwen en overkappingen worden in het bouwvlak gebouwd.
- b. De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>.
- c. De afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2 m<sup>1</sup>.

### 3.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>.
- c. In afwijking van het onder sub b bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn en/of binnen 1 m<sup>1</sup> achter (het verlengde van) de voorgevellijn maximaal 1 m<sup>1</sup>.

## **3.3 Afwijken van de bouwregels**

### 3.3.1 Bouwhoogte hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder e tot een bouwhoogte van maximaal 8,5 m<sup>1</sup> onder de voorwaarde dat:

- a. omwonenden worden geraadpleegd;
- b. belangen van omwonenden niet onevenredig mogen worden geschaad.

### 3.3.2 Onderlinge afstand hoofdgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder b en van het bepaalde in 3.2.3 onder f tot een afstand van minimaal 6 m<sup>1</sup>.

### 3.3.3 Afstand bijgebouwen tot perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 onder c voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen tot op de zijdelingse perceelsgrens.

## **3.4 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats van gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen, met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. het samenhangend bebouwingsbeeld.

## **3.5 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. Het aantal woningen voor recreatieve bewoning bedraagt maximaal 20.
- b. Het aantal woningen voor permanente bewoning bedraagt maximaal 5.
- c. Het permanent bewonen of laten bewonen van woningen voor recreatieve bewoning is niet toegestaan.
- d. Woningen voor permanente bewoning mogen permanent en recreatief worden gebruikt.
- e. Zelfstandig recreatief nachtverblijf in vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan.

- f. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein is minimaal gelijk aan het aantal te realiseren woningen.

## **Artikel 4. Groen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 4.1.1 Bestemming

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bermstroken en groenvoorzieningen;
- b. bermsloten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut.

#### 4.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen ten dienste van de in lid 4.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **4.2 Bouwregels**

#### 4.2.1 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. De goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 2,5 m<sup>1</sup>.
- b. De oppervlakte bedraagt maximaal 8 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>.
- b. In afwijking van het bepaalde sub a bedraagt de maximale bouwhoogte voor vlaggenmasten 6 m<sup>1</sup>.

### **4.3 Specifieke gebruiksregel**

Met betrekking tot het gebruik van gronden geldt de volgende regel:

- a. groenvoorzieningen en bermstroken mogen worden onderbroken ten behoeve van een ontsluiting of inrit met een breedte van maximaal 6 meter.

## Artikel 5. Recreatie - Jachthaven

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

#### 5.1.1 Bestemming

De voor 'Recreatie - Jachthaven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een waterbekken met ligplaatsen, ruimte voor waterchalets en overige afmeerplaatsen voor vaartuigen;
- b. bijbehorende voorzieningen, zoals steigers, (meer)palen, golfbrekers en afmeervoorzieningen;
- c. waterkeringen en bestortingen;
- d. stallingsruimte voor vaartuigen;
- e. verblijfsrecreatie-eenheden;
- f. dagrecreatie, waaronder (watersport)activiteiten en bijeenkomsten voor binnen de bestemming aanwezige gasten;
- g. openbaar toegankelijke evenementen;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie-havenactiviteiten': tevens voor:
  1. havenvoorzieningen, zoals een botenhelling, een botenkraan, afvalinzameling en een brandstofvoorziening uitgezonderd LPG, en
  2. het verrichten van reparatie van en onderhoud aan boten, overige recreatievaartuigen en botentrailers, overeenkomstig maximaal milieucategorie 3.1 uit de uitgave Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009, en
  3. overdekte stallingsruimte voor vaartuigen, en
  4. horeca-activiteiten behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten, en
  5. detailhandel die betrekking heeft op aan de jachthaven gerelateerde producten, en
  6. aan de jachthaven gerelateerde dienstverlening;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding 'natuur': tevens voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurwaarden;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding 'landschapswaarden': tevens voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- k. verhardingen, verkeers- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, watervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, sanitaire voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### 5.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen ten dienste van de in lid 5.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden;
- b. gebouwen ten behoeve van havenactiviteiten;
- c. gebouwen ten behoeve van voorzieningen, zoals bedoeld in lid 5.1.1 onder k;
- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 Gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden

Gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden mogen niet worden gebouwd ter plaatse van de functieaanduidingen 'specifieke vorm van recreatie uitgesloten - verblijfsrecreatie-eenheden', 'vaarweg', 'natuur', en 'groen' en 'water'.
- b. Gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden mogen in en buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- c. De oppervlakte van gebouwen ten behoeve van één verblijfsrecreatie-eenheid bedraagt maximaal 120 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de oppervlakte van een hotelkamer of hotelodge maximaal 50 m<sup>2</sup> bedraagt.
- d. Gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden mogen aaneen worden gebouwd, met dien verstande dat de lengte, breedte of diepte van een aaneengebouwd blok niet meer mag bedragen dan 30 m<sup>1</sup>.
- e. Indien gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van tenminste 4 m<sup>1</sup>.
- f. Indien gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden aaneen worden gebouwd, dient de afstand tot een ander gebouw ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden minimaal een derde van de breedte van het aaneengebouwd blok te bedragen, met een minimum van 4 meter.
- g. De bouwhoogte bedraagt maximaal 7 m<sup>1</sup>, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.
- h. Gestapelde bebouwing is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld', met dien verstande dat maximaal 500 m<sup>2</sup> van de bebouwing hoger mag reiken dan de bouwhoogte als aangegeven onder g.

### 5.2.2 Gebouwen ten behoeve van havenactiviteiten

Gebouwen ten behoeve van havenactiviteiten worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Gebouwen ten behoeve van havenactiviteiten mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie-havenactiviteiten'.
- b. Het bebouwingspercentage in de bouwvlakken ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie-havenactiviteiten' mag niet groter zijn dan het op de verbeelding aangegeven maximum bebouwingspercentage.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.

### 5.2.3 Gebouwen ten behoeve van voorzieningen

Gebouwen ten behoeve van voorzieningen, zoals bedoeld in lid 5.1.1 onder k, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Gebouwen ten behoeve van voorzieningen mogen in en buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m<sup>1</sup>.
- c. De oppervlakte van alle gebouwen ten behoeve van voorzieningen buiten het vlak met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie-havenactiviteiten' mag niet groter zijn dan 1.000 m<sup>2</sup>.

### 5.2.4 Waterchalets

Waterchalets worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Waterchalets zijn niet toegestaan ter plaatse van de functieaanduidingen 'vaarweg', 'natuur' en 'specifieke vorm van recreatie uitgesloten – waterchalets'.

- b. Ter plaatse van de maatvoeringsvlakken met de aanduiding 'maximum aantal waterchalets' mogen waterchalets niet parallel aan de wal worden afgemeerd, maar dienen onder een hoek van tenminste 45 graden ten opzichte van de wal te worden afgemeerd.
- c. De oppervlakte van een waterchalet bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.

#### 5.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van antennes bedraagt maximaal 5 m<sup>1</sup>.
- b. De bouwhoogte van licht- en overige masten bedraagt maximaal 10 m<sup>1</sup>.
- c. De bouwhoogte van een botenkraan bedraagt maximaal 15 m<sup>1</sup>.
- d. De bouwhoogte van meerpalen en afmeervoorzieningen bedraagt maximaal 10 m<sup>1</sup>.
- e. De bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 6 m<sup>1</sup>.
- f. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>.

### **5.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de (verkeers)veiligheid;
- c. het zicht vanaf de Kaaidijk op het water.

### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

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

#### 5.4.1 Algemeen

- a. Het geheel of gedeeltelijk dempen van het waterbekken ter plaatse van de functieaanduiding 'water' is niet toegestaan.
- b. Het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen en vaartuigen voor permanente bewoning is niet toegestaan.
- c. Het gebruik van (een deel van) de gebouwen en vaartuigen als seksinrichting is niet toegestaan.
- d. Verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van een bovenafdekking is niet toegestaan.

#### 5.4.2 Ligplaatsen en waterchalets

- a. De som van het aantal ligplaatsen en het aantal waterchalets bedraagt maximaal 726, waarbij het aantal waterchalets niet meer mag bedragen dan 116.
- b. Het aantal ligplaatsen bedraagt maximaal 710, waarvan er maximaal 120 ter plaatse van het maatvoeringsvlak met de aanduiding 'maximum aantal ligplaatsen' zijn toegestaan.
- c. Ter plaatse van de functieaanduiding 'vaarweg' zijn geen ligplaatsen en waterchalets toegestaan.
- d. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie uitgesloten – waterchalets' zijn geen waterchalets toegestaan.
- e. Ter plaatse van de functieaanduiding 'natuur' zijn geen waterchalets toegestaan.
- f. Ter plaatse van de maatvoeringsvlakken met de aanduiding 'maximum aantal waterchalets' zijn in totaal maximaal 16 waterchalets toegestaan, ligplaatsen niet meegerekend.

#### 5.4.3 Verblifsrecreatie-eenheden

- a. Het totaal aantal verblifsrecreatie-eenheden, ~~niet zijnde ligplaatsen of waterchalets~~, bedraagt maximaal 100, waarbij per type verblifsrecreatie-eenheid de volgende aantallen zijn toegestaan:
- Kampeermiddelen: maximaal 75;
  - Chalets: maximaal 70;
  - Hotelkamers of hotellodges: maximaal 100;
  - Groepsaccommodaties: maximaal 5;
  - Recreatiewoningen: maximaal 50;
  - Recreatieappartementen: maximaal 30.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag het totaal aantal verblifsrecreatie-eenheden, ~~niet zijnde ligplaatsen of waterchalets~~, maximaal 150 bedragen indien minimaal de helft van het aantal verblifsrecreatie-eenheden in de vorm van hotelkamers of hotellodges wordt gerealiseerd.
- c. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie uitgesloten – verblifsrecreatie-eenheden' zijn geen verblifsrecreatie-eenheden toegestaan.

#### 5.4.4 Bedrijfsmatige exploitatie

Het gebruik van verblifsrecreatie-eenheden, ligplaatsen en waterchalets is uitsluitend toegestaan indien:

- a. bij de verblifsrecreatie-eenheden, ligplaatsen en waterchalets één centrale bedrijfsmatige exploitatie is georganiseerd;
- b. zorg gedragen is voor een adequaat beheer en onderhoud van de verblifsrecreatie-eenheden, ligplaatsen en waterchalets.

#### 5.4.5 Havenactiviteiten

In aanvulling op het bepaalde in 5.1.1 onder h gelden de volgende regels:

- a. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.
- b. Het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van de aan de jachthaven gerelateerde dienstverlening (kantoorruimte) bedraagt maximaal 800 m<sup>2</sup>.
- c. Het verkoopvloeroppervlak voor detailhandel bedraagt maximaal 500 m<sup>2</sup>.
- d. Het verkoopvloeroppervlak voor horeca bedraagt maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.

#### 5.4.5 Parkeren

- a. ~~Het totaal aantal parkeerplaatsen~~ Ter plaatse van de bestemmingen 'Recreatie-Jachthaven' en 'Stalling' samen is dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor ligplaatsen, waterchalets en verblifsrecreatie-eenheden. ~~in het zomerseizoen minimaal gelijk aan de helft van het aantal aanwezige ligplaatsen, vermeerderd met het aantal aanwezige overige verblifsrecreatie-eenheden (niet zijnde ligplaatsen).~~
- b. Van voldoende parkeerplaatsen is sprake als in het zomerseizoen wordt voldaan aan de volgende parkeernormen:
- Voor ligplaatsen: 0,5 parkeerplaats per ligplaats;
  - Voor kampeermiddelen: 1,2 parkeerplaats per standplaats;
  - Voor waterchalets, chalets en recreatieappartementen: 1,4 parkeerplaats per eenheid;
  - Voor recreatiewoningen: 1,7 parkeerplaats per woning;
  - Voor hotelkamers en hotellodges: 5 parkeerplaatsen per 10 kamers/lodges;
  - Voor groepsaccommodaties: 3 parkeerplaatsen per groepsaccommodatie.
- c. Gedurende het zomerseizoen mag de capaciteit in gebouwen waar geparkeerd kan en mag worden bij de bepaling van het aantal beschikbare parkeerplaatsen worden meegerekend.



#### 5.4.6 Dagrecreatie en evenementen

In aanvulling op het bepaalde in 5.1.1 onder f en g gelden de volgende regels:

- a. Dagrecreatie en evenementen mogen niet leiden tot significant negatieve effecten op het aangrenzende Natura 2000-gebied, hetgeen betekent dat bij elke dagrecreatieve activiteit en bij elk evenement voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:
  1. Er mag geen afval worden achtergelaten of terechtkomen in het aangrenzende Natura 2000-gebied;
  2. Thermische, chemische of overige lozingen in het aangrenzende Natura 2000-gebied zijn niet toegestaan, tenzij voldaan wordt aan het beslisschema Lozingen van stoffen en Warmtelozingen, zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels;
  3. Het aangrenzende Natura 2000-gebied mag alleen betreden worden op de opengestelde paden en routes en binnen opengestelde gebieden;
  4. Er worden geen blijvende veranderingen binnen de begrenzing van het aangrenzende Natura 2000-gebied aangebracht;
  5. Het produceren van versterkt geluid binnen de begrenzing van het aangrenzende Natura 2000-gebied is niet toegestaan;
  6. Het inzetten van lichtgevende instrumenten zoals visueel vuurwerk, zoeklicht en laserstraal, waarvan de lichtuitstraling reikt tot boven het aangrenzende Natura 2000-gebied, is niet toegestaan tussen zonsondergang en zonsopgang.
- b. Het aantal evenementen waarbij meer dan 50 personen tegelijk aanwezig zijn, bedraagt jaarlijks maximaal 5.
- c. De duur van een evenement bedraagt maximaal één dag.
- d. Evenementen waarbij meer dan 50 personen tegelijk aanwezig zijn, mogen uitsluitend plaatsvinden binnen de volgende tijdvensters:
  - Van maandag tot en met donderdag tussen 08.00 en 23.00 uur;
  - Op vrijdag en zaterdag tussen 10.00 en 23.00 uur;
  - Op zondag tussen 12.00 en 23.00 uur.
- e. Het versterkte geluid van luidsprekers en dergelijke mag tijdens evenementen niet meer bedragen dan:
  1. een equivalent geluidsniveau (gemeten over 1 minuut) ( $L_{Aeq}$ ) van 65 dB(A) op een afstand van 10 meter van het podium en/of individuele boxen;
  2. een langtijd gemiddeld geluidsniveau ( $L_{Aeq, LT}$ ) van 48 dB(A) op de dichtstbijzijnde grens van het aangrenzende Natura 2000-gebied;
  3. een langtijd gemiddeld geluidsniveau ( $L_{Aeq, LT}$ ) van 50 dB(A) op de gevel van de dichtstbijzijnde geluidgevoelige gebouwen.
- f. Het aantal bezoekers (inclusief op het terrein verblijvende recreanten) per evenement mag niet meer bedragen dan 1.000 personen tegelijkertijd aanwezig, mits voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen op een aanvaardbare loopafstand dan wel in voldoende parkeervoorzieningen op aangewezen terreinen in combinatie met vervoer van en naar het evenement.

#### **5.5 Afwijking van de gebruiksregels**

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
  1. artikel 5.4.6 onder b voor het toestaan van maximaal twee extra evenementen per jaar;
  2. artikel 5.4.6 onder c voor het toestaan van een twee- of driedaags evenement;
  3. artikel 5.4.6 onder d voor het toestaan van een evenement buiten de tijdvensters tot uiterlijk 01.00 uur in de nacht en vanaf op zijn vroegst 08.00 uur in de ochtend;

4. artikel 5.4.6 onder e sub 1 voor het gebruik van luidsprekers die op een afstand van 10 meter van het podium en/of individuele boxen een equivalent geluidsniveau (gemeten over 1 minuut) ( $L_{Aeq}$ ) van 75 dB(A) produceren.
- b. Voorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld onder a zijn:
1. er treden aantoonbaar geen significant negatieve effecten op het aangrenzende Natura-2000 gebied op, hetgeen blijkt uit een afgegeven vergunning of toestemming in het kader van de Wet natuurbescherming;
  2. het langtijd gemiddeld geluidsniveau ( $L_{Aeq,LT}$ ) op de dichtstbijzijnde grens van het aangrenzende Natura 2000-gebied is niet hoger dan 48 dB(A);
  3. het langtijd gemiddeld geluidsniveau ( $L_{Aeq,LT}$ ) op de gevel van de dichtstbijzijnde geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan 50 dB(A).

## Artikel 6. Recreatie – Verblijfsrecreatie 1

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

#### 6.1.1 Bestemming

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

- a. aaneengebouwde recreatiewoningen;
- b. verhardingen, verkeers- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### 6.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen ten dienste van de in lid 6.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;
- b. bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen

Hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen worden in het bouwvlak gebouwd.
- b. Hoofdgebouwen worden aaneengebouwd gebouwd.
- c. Recreatiewoningen worden niet geheel of gedeeltelijk boven elkaar gebouwd.
- d. De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven goothoogte.
- e. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.
- f. Een aan- en uitbouw mag niet hoger zijn dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

#### 6.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken en ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen'.
- b. Per bouwperceel mag het bebouwingspercentage van hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen samen niet meer dan 60% bedragen.
- c. De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>.

#### 6.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>.
- c. In afwijking van het onder sub b bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn en/of binnen 1 m<sup>1</sup> achter (het verlengde van) de voorgevellijn maximaal 1 m<sup>1</sup>.

### 6.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. Het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan het op de verbeelding aangegeven aantal woningen.
- b. Het aantal parkeerplaatsen mag niet minder bedragen dan het op de verbeelding aangegeven aantal woningen.
- c. Het permanent bewonen of laten bewonen van gebouwen is niet toegestaan.
- d. Zelfstandig recreatief nachtverblijf in vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan.
- e. Het gebruik van de gronden met de functieaanduiding 'groen' anders dan voor groen- en speelvoorzieningen is niet toegestaan.

### 6.4 Wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie 1' wijzigen in 'Wonen-2' met in achtname van de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging wordt per bouwperceel beoordeeld op basis van een onderbouwde aanvraag.
- b. Aangetoond dient te worden dat de wijziging niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.
- c. Aangetoond dient te worden dat de wijziging past in het regionale woningbouwprogramma.
- d. Aangetoond dient te worden dat de woning bouwkundig geschikt is voor permanente bewoning.

## Artikel 7. Recreatie – Verblijfsrecreatie 2

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

#### 7.1.1 Bestemming

De voor 'Recreatie-Verblijfsrecreatie 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aaneengebouwde recreatiewoningen;
- b. verhardingen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, ligplaatsen, speelvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### 7.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen ten dienste van de in lid 7.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;
- b. bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

## 7.2 Bouwregels

### 7.2.1 Hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen

Hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen worden in het bouwvlak gebouwd.
- b. Hoofdgebouwen worden aaneengebouwd gebouwd.
- c. Recreatiewoningen worden niet geheel of gedeeltelijk boven elkaar gebouwd.
- d. De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven goothoogte.
- e. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.
- f. Een aan- en uitbouw mag niet hoger zijn dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

### 7.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken.
- b. Per bouwperceel mag het bebouwingspercentage van hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen samen niet meer dan 60% bedragen.
- c. De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>.

### 7.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>.
- c. In afwijking van het onder sub b bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn en/of binnen 1 m<sup>1</sup> achter (het verlengde van) de voorgevellijn maximaal 1 m<sup>1</sup>.

## 7.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. Het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan het op de verbeelding aangegeven aantal woningen.
- b. Ligplaatsen zijn uitsluitend bedoeld voor gebruik door degenen die tevens bewoner van de recreatiewoning zijn.
- c. Het geheel of gedeeltelijk dempen van het waterbekken ter plaatse van de functieaanduiding 'water' is niet toegestaan.
- d. Het permanent bewonen of laten bewonen van gebouwen is niet toegestaan.
- e. Zelfstandig recreatief nachtverblijf in vrijstaande bijgebouwen of op vaartuigen is niet toegestaan.

## 7.4 Wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie 2' wijzigen in 'Wonen-2' met in achtneming van de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging wordt per bouwperceel beoordeeld op basis van een onderbouwde aanvraag.
- b. Aangetoond dient te worden dat de wijziging niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.
- c. Aangetoond dient te worden dat de wijziging past in het regionale woningbouwprogramma.

## Artikel 8. Recreatie – Verblifsrecreatie 3

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

#### 8.1.1 Bestemming

De voor 'Recreatie-Verblifsrecreatie 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Een gastenverblijf ten behoeve van de aangrenzende woonbestemming;
- b. verhardingen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, ligplaatsen, speelvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### 8.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen ten dienste van de in lid 8.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;
- b. bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen

Hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen worden in het bouwvlak gebouwd.
- b. De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven goothoogte.
- c. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.
- d. Een aan- en uitbouw mag niet hoger zijn dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

#### 8.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken.
- b. Het bebouwingspercentage van hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen samen mag niet meer dan 60% bedragen.
- c. De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>.

#### 8.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>.
- c. In afwijking van het onder sub b bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn en/of binnen 1 m<sup>1</sup> achter (het verlengde van) de voorgevellijn maximaal 1 m<sup>1</sup>.

### 8.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. Ligplaatsen zijn uitsluitend bedoeld voor gebruik door degenen die tevens bewoner of gebruiker van de aangrenzende woning zijn.
- b. Het geheel of gedeeltelijk dempen van het waterbekken ter plaatse van de functieaanduiding 'water' is niet toegestaan.
- c. Het permanent bewonen of laten bewonen van gebouwen is niet toegestaan.
- d. Zelfstandig recreatief nachtverblijf in vrijstaande bijgebouwen of op vaartuigen is niet toegestaan.

## Artikel 9. Stalling

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

#### 9.1.1 Bestemming

De voor 'Stalling' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parkeervoorzieningen voor voertuigen;
- b. onbebouwde stallingsruimte voor vaartuigen;
- c. verhardingen, wegen, voet- en fietspaden;
- d. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, geluidwerende voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut.

#### 9.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen ten dienste van de in lid 9.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. De goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 2,5 m<sup>1</sup>.
- b. De oppervlakte bedraagt maximaal 8 m<sup>2</sup>.

#### 9.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>.
- b. In afwijking van het bepaalde sub a bedraagt de maximale bouwhoogte voor vlaggenmasten 6 m<sup>1</sup>.

## Artikel 10. Verkeer

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

#### 10.1.1 Bestemming

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verhardingen, wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen;
- b. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, geluidwerende voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut.

#### 10.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen ten dienste van de in lid 10.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. De goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 2,5 m<sup>1</sup>.
- b. De oppervlakte bedraagt maximaal 8 m<sup>2</sup>.

#### 10.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>.
- b. In afwijking van het bepaalde sub a bedraagt de maximale bouwhoogte voor vlaggenmasten 6 m<sup>1</sup>.

## Artikel 11. Water - Deltawater

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

#### 11.1.1 Bestemming

De voor 'Water-Deltawater' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurwaarden;
- b. de waterhuishouding;
- c. vaar- en waterwegen;
- d. visserij;
- e. watergebonden recreatie en oeverrecreatie;
- f. waterkeringen en bestortingen;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding 'ligplaats': maximaal 7 ligplaatsen voor vaartuigen met een lengte van maximaal 33 voet.



### 11.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen ten dienste van de in lid 11.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

## **11.2 Bouwregels**

### 11.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>.

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

### 11.3.1 Vergunningsvereiste

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen van bij eb droogvallende gronden;
- c. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- d. het verwijderen van oevervegetaties.

### 11.3.2 Uitzonderingsregel

Het verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan in uitvoering zijn.
- ~~c. verlegging van de bestaande blokkendam ten behoeve van een verbetering van de nautische veiligheid en toegankelijkheid van de jachthaven.~~

### 11.3.3 Voorwaarden

Werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied per saldo niet significant worden aangetast.

### 11.3.4 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een landschap- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden geschaad.

## Artikel 12. Wonen - 1

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

#### 12.1.1 Bestemming

De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. permanent en recreatief wonen;
- b. erven en tuinen;
- c. verhardingen, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, ligplaatsen, watervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### 12.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen ten dienste van de in lid 12.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;
- b. bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen

Hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen worden in het bouwvlak gebouwd.
- b. Hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen worden vrijstaand gebouwd.
- c. Woningen worden niet geheel of gedeeltelijk boven elkaar gebouwd.
- d. De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven goothoogte.
- e. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.
- f. Een aan- en uitbouw mag niet hoger zijn dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

#### 12.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken.
- b. De oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen samen mag per bouwperceel niet meer dan 40 m<sup>2</sup> bedragen.
- c. De afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de weg bedraagt minimaal 3 m<sup>1</sup>.
- d. De afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2 m<sup>1</sup>.
- e. De goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>.
- f. De bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 m<sup>1</sup>.
- g. De bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>.

#### 12.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>.

- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>.
- c. In afwijking van het onder sub b bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn en/of binnen 1 m<sup>1</sup> achter (het verlengde van) de voorgevellijn maximaal 1 m<sup>1</sup>.

### **12.3 Afwijken van de bouwregels**

#### 12.3.1 Afstand bijgebouwen tot perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.2 onder c voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen tot op de zijdelingse perceelsgrens.

### **12.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het op de verbeelding aangegeven aantal woningen.
- b. Ligplaatsen zijn uitsluitend bedoeld voor gebruik door degenen die tevens bewoner of gebruiker van de aangrenzende woning zijn.
- c. Het geheel of gedeeltelijk dempen van het waterbekken ter plaatse van de functieaanduiding 'water' is niet toegestaan.
- d. Zelfstandig recreatief nachtverblijf in vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan.

## **Artikel 13. Wonen - 2**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 13.1.1 Bestemming

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

- a. permanent en recreatief wonen;
- b. erven en tuinen;
- c. verhardingen, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, ligplaatsen, watervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### 13.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen ten dienste van de in lid 13.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;
- b. bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

## 13.2 Bouwregels

### 13.2.1 Hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen

Hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen worden in het bouwvlak gebouwd.
- b. Hoofdgebouwen worden aaneengebouwd gebouwd.
- c. Woningen worden niet geheel of gedeeltelijk boven elkaar gebouwd.
- d. De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven goothoogte.
- e. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.
- f. Een aan- en uitbouw mag niet hoger zijn dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

### 13.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken en ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen'.
- b. Per bouwperceel mag het bebouwingspercentage van hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen samen niet meer bedragen dan 60%.
- c. De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>.

### 13.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>.
- c. In afwijking van het onder sub b bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn en/of binnen 1 m<sup>1</sup> achter (het verlengde van) de voorgevellijn maximaal 1 m<sup>1</sup>.

## 13.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het op de verbeelding aangegeven aantal woningen.
- b. Ligplaatsen zijn uitsluitend bedoeld voor gebruik door degenen die tevens bewoner of gebruiker van de aangrenzende woning zijn.
- c. Het geheel of gedeeltelijk dempen van het waterbekken ter plaatse van de functieaanduiding 'water' is niet toegestaan.
- d. Zelfstandig recreatief nachtverblijf in vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan.

## Artikel 14. Wonen - 3

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

#### 14.1.1 Bestemming

De voor 'Wonen-3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. permanent en recreatief wonen;
- b. verhardingen, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, ligplaatsen, watervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### 14.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen ten dienste van de in lid 14.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 14.2 Bouwregels

#### 14.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen worden in het bouwvlak gebouwd.
- b. Er is maximaal 1 hoofdgebouw toegestaan.
- c. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.

#### 14.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken.
- b. Er is maximaal 1 bijgebouw toegestaan.
- c. De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 4 m<sup>1</sup>.

#### 14.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>;
- c. In afwijking van het onder sub b bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn en/of binnen 1 m<sup>1</sup> achter (het verlengde van) de voorgevellijn maximaal 1 m<sup>1</sup>.

### 14.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het op de verbeelding aangegeven aantal woningen.
- b. Ligplaatsen zijn uitsluitend bedoeld voor gebruik door degenen die tevens bewoner of gebruiker van de aangrenzende woning zijn.
- c. Zelfstandig recreatief nachtverblijf in vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan.

## Artikel 15. Wonen - 4

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

#### 15.1.1 Bestemming

De voor 'Wonen-4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. permanent en recreatief wonen;
- b. erven en tuinen;
- c. verhardingen, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, watervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### 15.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen ten dienste van de in lid 15.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;
- b. bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 15.2 Bouwregels

#### 15.2.1 Hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen

Hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen worden in het bouwvlak gebouwd.
- b. Hoofdgebouwen worden vrijstaand gebouwd.  
Woningen worden niet geheel of gedeeltelijk boven elkaar gebouwd.
- c. De afstand van hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2 m<sup>1</sup>.
- d. De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven goothoogte.
- e. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.
- f. Een aan- en uitbouw mag niet hoger zijn dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

#### 15.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken en ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen'.
- b. De oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen samen mag per bouwperceel niet meer dan 40 m<sup>2</sup> bedragen.
- c. De afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2 m<sup>1</sup>.
- d. De goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 m<sup>1</sup>.
- e. De bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 7 m<sup>1</sup>.
- f. De bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3,25 m<sup>1</sup>.

### 15.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>.
- c. In afwijking van het onder sub b bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn en/of binnen 1 m<sup>1</sup> achter (het verlengde van) de voorgevellijn maximaal 1 m<sup>1</sup>.

### **15.3 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het op de verbeelding aangegeven aantal woningen.
- b. Zelfstandig recreatief nachtverblijf in vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan.

## **Artikel 16. Wonen - 5**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 16.1.1 Bestemming

De voor 'Wonen-5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. permanent en recreatief wonen;
- b. erven en tuinen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. verhardingen, verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen, watervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### 16.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen ten dienste van de in lid 16.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;
- b. bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **16.2 Bouwregels**

#### 16.2.1 Hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen

Hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen worden in het bouwvlak gebouwd.
- b. Hoofdgebouwen worden vrijstaand of twee-aaneen gebouwd.
- c. Woningen worden niet geheel of gedeeltelijk boven elkaar gebouwd.
- d. Het bebouwd oppervlak per hoofdgebouw bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het bebouwd oppervlak van alle hoofdgebouwen samen maximaal 720 m<sup>2</sup> mag bedragen.

- e. De afstand tussen hoofdgebouwen onderling bedraagt minimaal 5 m<sup>1</sup>.
- f. De afstand van hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2 m<sup>1</sup>.
- g. De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven goothoogte.
- h. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.
- i. Een aan- en uitbouw mag niet hoger zijn dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

#### 16.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken.
- b. De oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen samen mag per bouwperceel niet meer dan 40 m<sup>2</sup> bedragen.
- c. De afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2 m<sup>1</sup>.
- d. De goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 m<sup>1</sup>.
- e. De bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 7 m<sup>1</sup>.
- f. De bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3,25 m<sup>1</sup>.

#### 16.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>.
- c. In afwijking van het onder sub b bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn en/of binnen 1 m<sup>1</sup> achter (het verlengde van) de voorgevellijn maximaal 1 m<sup>1</sup>.

### **16.3 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het op de verbeelding aangegeven aantal woningen.
- b. Zelfstandig recreatief nachtverblijf in vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan.

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

#### 16.4.1 Vergunningsvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het kappen van bomen.

#### 16.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 16.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan in uitvoering zijn.



### 16.4.3 Voorwaarden

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 16.4.1, sub a zijn slechts toelaatbaar indien de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied per saldo niet significant worden aangetast.

### 16.4.4 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 16.4.3 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een landschapsdeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning de landschapswaarden niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 17. Wonen – Uit te werken**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 17.1.1 Bestemming

De voor 'Wonen-Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. permanent en recreatief wonen;
- b. erven en tuinen;
- c. verhardingen, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, watervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### 17.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen ten dienste van de in lid 17.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;
- b. bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **17.2 Uitwerkingsregels**

Burgemeester en wethouders werken het plan uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de volgende regels:

#### 17.2.1 Algemeen

- a. Voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient het College van Burgemeester en Wethouders op basis van advies van deskundigen op het gebied van stedenbouw en architectuur haar goedkeuring te hebben gegeven aan de uitwerking van de plannen voor de bebouwing.

#### 17.2.2 Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen worden in het bouwvlak gebouwd.
- b. De afstand van woningen inclusief aan- en uitbouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2 m<sup>1</sup>.
- c. Het aantal bouwlagen bedraagt ten hoogste 3.
- d. Een aan- en uitbouw mag niet hoger zijn dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

#### 17.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

- a. Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken.
- b. De goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 m<sup>1</sup>.
- c. De bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 7 m<sup>1</sup>.
- d. De bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3,25 m<sup>1</sup>.

#### 17.2.4 Bouwwerken geen gebouwen of overkappingen zijnde

- a. De bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>.
- c. In afwijking van het onder sub b bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn en/of binnen 1 m<sup>1</sup> achter (het verlengde van) de voorgevellijn maximaal 1 m<sup>1</sup>.

#### 17.2.5 Gebruik

- a. Het totaal aantal woningen bedraagt ten hoogste 5.
- b. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein is minimaal gelijk aan het aantal te realiseren woningen.
- c. Het gebruik van de gronden en gebouwen als seksinrichting is niet toegestaan.
- d. Zelfstandig recreatief nachtverblijf in vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan.
- e. De opslag van materialen en goederen buiten gebouwen of overkappingen is niet toegestaan.

### **17.3 Voorlopig bouwverbod**

- a. Het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2 van dit artikel dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan dat in werking is getreden en/of onherroepelijk is geworden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het bouwen van bouwwerken vóór het tijdstip van inwerkingtreding van het onder a bedoelde uitwerkingsplan, indien:
  - 1. het bouwplan in overeenstemming is met het (voor)ontwerp-uitwerkingsplan;
  - 2. de realisatie ervan past binnen de economische en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## Artikel 18. Waarde – Archeologie 2

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

#### 18.1.1 Bestemming

De voor 'Waarde – Archeologie – 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, waarbij geldt dat de bestemming 'Waarde – Archeologie – 2' prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemming(en).

#### 18.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 18.1.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 18.2.2 en 18.3.

### 18.2 Bouwregels

#### 18.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>.

#### 18.2.2 Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en)

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en) gelden, met inachtneming van de voor de betreffende bestemming(en) geldende (bouw)regels, de volgende regels:

- a. Reeds bestaande bouwwerken mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de locatie en maat van de bestaande fundering.
- b. Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring niet groter is dan 250 m<sup>2</sup> of de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

### 18.3 Afwijken van de bouwregels

#### 18.3.1 Afwijken middels omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2.2, sub b voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken, waarbij de oppervlakte van de bodemverstoring groter is of de bodem dieper geroerd wordt dan de aangegeven maximale maat, indien:

- a. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van een archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken gronden niet nodig is; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek, waarvan de resultaten zijn neergelegd in een rapport, is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden

geschaad. Het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardstelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

#### 18.3.2 Procedurereg

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 18.3.1, onder b schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

#### 18.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 18.3.1, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 18.3.1 indien aan de vergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### **18.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

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

#### 18.5.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 40 cm;
- c. het omzetten van grasland in bouwland;
- d. het planten of verwijderen van houtgewas;
- e. het aanleggen, verbreden, of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere verhardingen;
- f. het aanbrengen van transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen van drainage;
- h. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

#### 18.5.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 18.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

- b. werken of werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- c. werken of werkzaamheden die betrekking hebben op locaties die niet groter zijn dan 250 m<sup>2</sup> of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

### 18.5.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 18.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt dat:
  1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
  2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
  3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- c. het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

### 18.5.4 Procedureregulering

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 18.5.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

### 18.5.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 18.5.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning één of meer van de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988; of
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

## **18.6 Wijzigingsregels**

### 18.6.1 Wijzigen archeologische waardering gronden

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming van archeologisch waardevolle gebieden wijzigen in die zin dat een bestemmingsvlak met de bestemming 'Waarde – Archeologie – 2' mag worden gewijzigd naar:

- a. 'Waarde – Archeologie – 1' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een hogere archeologische waarde zijn;
- b. 'Waarde – Archeologie – 3' of 'Waarde – Archeologie – 4' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een lagere archeologische waarde zijn.

### 18.6.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde – Archeologie – 2' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

### 18.6.3 Procedureregel

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 18.6.1 en 18.6.2 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

## **Artikel 19. Waarde – Archeologie 3**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 19.1.1 Bestemming

De voor 'Waarde – Archeologie – 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, waarbij geldt dat de bestemming 'Waarde – Archeologie – 2' prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemming(en).

#### 19.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 19.1.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 19.2.2 en 19.3.

### **19.2 Bouwregels**

#### 19.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>.

#### 19.2.2 Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en)

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en) gelden, met inachtneming van de voor de betreffende bestemming(en) geldende (bouw)regels, de volgende regels:

- a. Reeds bestaande bouwwerken mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de locatie en maat van de bestaande fundering.

- b. Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring niet groter is dan 500 m<sup>2</sup> of de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

### **19.3 Afwijken van de bouwregels**

#### 19.3.1 Afwijken middels omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.2, sub b voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken, waarbij de oppervlakte van de bodemverstoring groter is of de bodem dieper geroerd wordt dan de aangegeven maximale maat, indien:

- a. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van een archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken gronden niet nodig is; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek, waarvan de resultaten zijn neergelegd in een rapport, is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

#### 19.3.2 Procedurereg

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 19.3.1, onder b schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

#### 19.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 19.3.1, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 19.3.1 indien aan de vergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### **19.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

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

#### 19.5.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 40 cm;
- c. het omzetten van grasland in bouwland;
- d. het planten of verwijderen van houtgewas;
- e. het aanleggen, verbreden, of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere verhardingen;
- f. het aanbrengen van transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen van drainage;
- h. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

#### 19.5.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 19.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- c. werken of werkzaamheden die betrekking hebben op locaties die niet groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

#### 19.5.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 19.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt dat:
  - 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
  - 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
  - 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- c. het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

#### 19.5.4 Procedureregel

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 19.5.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

#### 19.5.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 19.5.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning één of meer van de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;



- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988; of
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

## **19.6 Wijzigingsregels**

### 19.6.1 Wijzigen archeologische waardering gronden

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming van archeologisch waardevolle gebieden wijzigen in die zin dat een bestemmingsvlak met de bestemming 'Waarde – Archeologie – 3' mag worden gewijzigd naar:

- a. 'Waarde – Archeologie – 1' of 'Waarde – Archeologie – 2' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een hogere archeologische waarde zijn;
- b. 'Waarde – Archeologie – 4' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een lagere archeologische waarde zijn.

### 19.6.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde – Archeologie – 3' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

### 19.6.3 Procedureregulering

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 19.6.1 en 19.6.2 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

## **Artikel 20. Waarde – Archeologie 4**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 20.1.1 Bestemming

De voor 'Waarde – Archeologie – 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, waarbij geldt dat de bestemming 'Waarde – Archeologie – 4' prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemming(en).

#### 20.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 20.1.1 genoemde bestemming;

- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 20.2.2 en 20.3.

## **20.2 Bouwregels**

### 20.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>.

### 20.2.2 Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en)

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en) gelden, met inachtneming van de voor de betreffende bestemming(en) geldende (bouw)regels, de volgende regels:

- a. Reeds bestaande bouwwerken mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de locatie en maat van de bestaande fundering.
- b. Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring niet groter is dan 2.500 m<sup>2</sup> of de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

## **20.3 Afwijken van de bouwregels**

### 20.3.1 Afwijken middels omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2.2, sub b voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken, waarbij de oppervlakte van de bodemverstoring groter is of de bodem dieper geroerd wordt dan de aangegeven maximale maat, indien:

- a. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van een archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken gronden niet nodig is; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek, waarvan de resultaten zijn neergelegd in een rapport, is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

### 20.3.2 Procedureregulering

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 20.3.1, onder b schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

### 20.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 20.3.1, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 20.3.1 indien aan de vergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### **20.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

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

##### 20.5.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 40 cm;
- c. het omzetten van grasland in bouwland;
- d. het planten of verwijderen van houtgewas;
- e. het aanleggen, verbreden, of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere verhardingen;
- f. het aanbrengen van transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen van drainage;
- h. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

##### 20.5.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 20.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- c. werken of werkzaamheden die betrekking hebben op locaties die niet groter zijn dan 2.500 m<sup>2</sup> of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

##### 20.5.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 20.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt dat:
  1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of

2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
  3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- c. het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

#### 20.5.4 Procedureregul

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 20.5.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

#### 20.5.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 20.5.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning één of meer van de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988; of
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### **20.6 Wijzigingsregels**

#### 20.6.1 Wijzigen archeologische waardering gronden

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming van archeologisch waardevolle gebieden wijzigen in die zin dat een bestemmingsvlak met de bestemming 'Waarde – Archeologie – 4' mag worden gewijzigd naar:

- a. 'Waarde – Archeologie – 1' , 'Waarde – Archeologie – 2' of 'Waarde – Archeologie – 3' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een hogere archeologische waarde zijn.

#### 20.6.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde – Archeologie – 4' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

#### 20.6.3 Procedureregul

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 20.6.1 en 20.6.2 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

## Artikel 21. Waarde – Archeologie 5

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

#### 21.1.1 Bestemming

De voor 'Waarde – Archeologie – 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, waarbij geldt dat de bestemming 'Waarde – Archeologie – 5' prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemming(en).

#### 21.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 21.1.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 21.2.2 en 21.3.

### 21.2 Bouwregels

#### 21.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>.

#### 21.2.2 Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en)

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en) gelden, met inachtneming van de voor de betreffende bestemming(en) geldende (bouw)regels, de volgende regels:

- a. Reeds bestaande bouwwerken mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de locatie en maat van de bestaande fundering.
- b. Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring niet groter is dan 100 m<sup>2</sup> of de bodem tot maximaal 30 cm onder maaiveld wordt geroerd.

### 21.3 Afwijken van de bouwregels

#### 21.3.1 Afwijken middels omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2.2, sub b voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken, waarbij de oppervlakte van de bodemverstoring groter is of de bodem dieper geroerd wordt dan de aangegeven maximale maat, indien:

- a. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van een archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken gronden niet nodig is; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek, waarvan de resultaten zijn neergelegd in een rapport, is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden

geschaad. Het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardstelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

#### 21.3.2 Procedureregulering

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 21.3.1, onder b schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

#### 21.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 21.3.1, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 21.3.1 indien aan de vergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### **21.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

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

#### 21.5.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm;
- b. het aanbrengen van transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 21.5.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 21.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- c. werken of werkzaamheden die betrekking hebben op locaties die niet groter zijn dan 100 m<sup>2</sup> of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 30 cm onder maaiveld wordt geroerd.

### 21.5.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 21.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt dat:
  1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
  2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
  3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- c. het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

### 21.5.4 Procedurereg

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 21.5.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

### 21.5.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 21.5.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning één of meer van de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988; of
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

## **21.6 Wijzigingsregels**

### 21.6.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde – Archeologie – 5' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

### 21.6.2 Procedurereg

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 21.6.1 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

## **Artikel 22. Waterstaat - Waterkering**

### **22.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 22.1.1 Bestemming

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor het waterstaatswerk van de waterkering, met dien verstande dat de bestemming Waterstaat-Waterkering prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

#### 22.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 22.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **22.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

- a. De bouwhoogte bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>.

### **22.3 Afwijken van de bouwregels**

#### 22.3.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.1.2 voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en), mits de waterstaatkundige functie hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

#### 22.3.2 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 22.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning de waterstaatkundige belangen niet onevenredig worden geschaad.



## HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

### Artikel 23. Antidubbeltelbepaling

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, waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is vereist, buiten beschouwing.

### Artikel 24. Algemene bouwregels

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als tenminste toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a en b slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- d. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken zoals opgenomen in artikel 30 lid 1 niet van toepassing.

### Artikel 25. Algemene gebruiksregels

#### 25.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het doen of laten gebruiken van gronden alsmede gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
- b. het doen of laten gebruiken van bouwwerken geen gebouwen zijnde en gronden op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

#### 25.2 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.1, sub b indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## Artikel 26. Algemene aanduidingsregels

### 26.1 Vrijwaringszone - dijk

#### 26.1.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone-dijk' mogen geen nieuwe gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

#### 26.1.2 Procedureregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.1.1 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende bestemming(en), mits de waterstaatkundige functie van de dijk hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Hieromtrent wordt de dijkbeheerder gehoord.

## Artikel 27. Algemene afwijkingsregels

#### 27.1.1 Afwijkingen van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels ten behoeve van:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3 m<sup>1</sup>;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand, door erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1,00 meter en door ingangspartijen tot maximaal 2 m<sup>1</sup>, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6,00 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 3 m<sup>1</sup> zal bedragen;
- c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bebouwingsgrens met maximaal 3 m<sup>1</sup> toelaatbaar;
- d. het oprichten van antennes en masten tot maximaal 15 m<sup>1</sup>.

#### 27.1.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. dit niet leidt tot wijziging van de op de kaart aangegeven bestemming.

## Artikel 28 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen ten behoeve van geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van een bouwwerk, geen gebouw

zijnde of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5 m<sup>1</sup> toelaatbaar.

### **Artikel 29. Overige regels**

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

## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 30. Overgangsrecht

#### 30.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwen luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, 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 dit lid onder a met maximaal 10%.
- c. Dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 30.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder 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 dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

#### 30.3 Afwijking van de gebruiksregels

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen, kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht via omgevingsvergunning afwijken.

### Artikel 31. Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam Regels van het bestemmingsplan "Havengebied Kortgene".