

# Noord-Beveland

## Bungalowparken Kortgene



Bestemmingsplan



# Bungalowparken Kortgene

Noord-Beveland

bestemmingsplan

## identificatie

identificatiecode:  
NL.IMRO.1695.BPparkenKortgene-VA01

projectnummer:  
1695.008606.00

opdrachtgever:  
ir. T.C.M.C van Aalst

## planstatus

datum:  
30-11-2012  
28-03-2013

status:  
ontwerp  
vastgesteld



# Inhoudsopgave

Toelichting		5
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Doel en opzet bestemmingsplan</b>	<b>7</b>
1.1	Actualisering en planopgave bestemmingsplan	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Ruimtelijk functionele planbeschrijving</b>	<b>11</b>
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Gemeentelijk beleid</b>	<b>13</b>
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Sectorale toetsen</b>	<b>17</b>
4.1	Water	17
4.2	Milieukwaliteit	19
4.3	Externe veiligheid	20
4.4	Leidingen en telecommunicatieverbindingen	20
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Toelichting op de bestemmingsregeling</b>	<b>21</b>
5.1	Opzet van het bestemmingsplan	21
5.2	Gehanteerde bestemmingen	22
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Handhaving en uitvoerbaarheid</b>	<b>27</b>
6.1	Handhaving	27
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	27
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
<b>Regels</b>		<b>31</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>33</b>
Artikel 1	Begrippen	33
Artikel 2	Wijze van meten	38
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>39</b>
Artikel 3	Groen - 1	39
Artikel 4	Groen - 2	40
Artikel 5	Recreatie - Verblijfsrecreatie - 1	41
Artikel 6	Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2	43
Artikel 7	Verkeer	45
Artikel 8	Water	46
Artikel 9	Wonen	47

Artikel 10	Wonen - Vrijstaande Bungalows	49
Artikel 11	Wonen - Vrijstaande Dijkwoningen	50
Artikel 12	Wonen - Vrijstaande Landhuizen	51
Artikel 13	Waterstaatswerk	52
Artikel 14	Waarde - Archeologie - 4	53
Artikel 15	Waarde - Archeologie - 6	56
Artikel 16	Waterstaat - Waterkering	59
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>61</b>
Artikel 17	Anti-dubbeltelbepaling	61
Artikel 18	Algemene bouwregels	62
Artikel 19	Algemene aanduidingsregels	63
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>65</b>
Artikel 20	Overgangsregels	65
Artikel 21	Slotregel	66

toelichting

---





# Hoofdstuk 1 Doel en opzet bestemmingsplan

## 1.1 Actualisering en planopgave bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan 'Bungalowparken Kortgene' is een uitwerking van de ingezette actualiseringsopgave van de gemeente Noord-Beveland. Dit bestemmingsplan heeft het karakter van een consoliderend c.q. beheerplan. Het accent in dit bestemmingsplan ligt op:

- het bevestigen en regelen van het huidige gebruik;
- het continueren van planologisch reeds mogelijke ontwikkelingen;
- het verwerken van de gemeentelijke beleidsregels voor toepassing van de bevoegdheid ex artikel 2.12 Wabo;
- het afstemmen op actuele wet- en regelgeving (zoals de Wabo en de Wro).

Met de vaststelling van de gemeentelijke beleidsregel is destijds een verruiming van de bouw mogelijkheden op diverse recreatieterreinen in Noord-Beveland doorgevoerd. Met name het samenvoegen van de regeling uit de oorspronkelijke bestemmingsplannen met deze beleidsregel, zorgt voor een actueel bouw regime.

Bij een consoliderend bestemmingsplan vervalt de noodzaak van onderzoek en toetsing met betrekking tot de planologische haalbaarheid en financieel-economische uitvoerbaarheid van (onderdelen uit) het plan. Wel zullen aanwezige waarden en belangen binnen het plangebied moeten worden vermeld en benoemd. Er behoeven geen ontwikkelingen te worden getoetst op mogelijke gevolgen voor deze waarden en belangen. Daarbij wordt opgemerkt dat aan de Botterlaan twee percelen aan de westzijde zijn gelegen. Hierop kunnen volgens het vigerende bestemmingsplan, twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daartoe is destijds onderzoek verricht. Gebleken is dat er geen ruimtelijke of milieubezwaren zijn die hiertegen verzetten. In de tussentijd hebben zich geen ontwikkelingen voorgedaan die tot een andere conclusie aanleiding geven. Om die reden kunnen de bestaande bouwrechten in het nieuwe bestemmingsplan zonder nader specifiek onderzoek, worden gecontinueerd.

Overeenkomstig de in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen verplichting heeft de watertoets plaatsgevonden. In relatie tot de bestemmingsregeling zijn voor zover relevant enkele milieuaspecten nagelopen en beoordeeld ten aanzien van in en nabij het plangebied aanwezige functies.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied omvat de verblijfsrecreatieterreinen en bungalowparken aan de oostzijde van Kortgene en de jachthaven. Op figuur 1.1 is globaal de ligging van het plangebied weergegeven.

Voorliggend bestemmingsplan vervangt de voor het aangegeven plangebied geldende bestemmingsregeling, zoals vastgelegd in de bestemmingsplannen Zomerwoningenterrein De Zandkreek (Deltona), Bungalowpark Veerse Meer (De Boogerd), Zomerhuizingenterrein Oostdijk (Korenbloem) en Veerse Meer I - 2000. Actualisering is gewenst omdat de geldende bestemmingsregelingen grotendeels sterk verouderd zijn. Deze sluiten onvoldoende aan op de huidige situatie en op de actuele beleidsinzichten, wet- en regelgeving en maatschappelijke behoeften en eisen.



Figuur 1.1. Globale ligging plangebied

### 1.3 Leeswijzer

De toelichting is afgestemd op het (consoliderend) karakter van dit bestemmingsplan. Dat betekent dat de informatie over het plan en plangebied beknopt en gericht is. De toelichting op de bestemmingsregeling is in verhouding daarmee uitvoeriger.

De toelichting is als volgt opgebouwd.

- In hoofdstuk 2 wordt een korte ruimtelijk-functionele kenschets van het plangebied gegeven.
- Het beleidskader is opgenomen in hoofdstuk 3.
- Hoofdstuk 4 bevat de vereiste waterparagraaf en gaat in op de voor dit bestemmingsplan relevante en uitgevoerde (milieu)toetsen.
- Hoofdstuk 5 gaat in op de bestemmingsregeling. Een toelichting wordt gegeven op de opzet van de verbeelding en regels. Vervolgens wordt inhoudelijk ingegaan op de bestemmingen en de bijbehorende regels.

- In hoofdstuk 6 wordt beschreven op welke wijze de gemeente de handhaving van het bestemmingsplan nastreeft en wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheidsaspecten van het plan.



## Hoofdstuk 2      Ruimtelijk functionele planbeschrijving

Het plangebied bevindt zich direct oostelijk van de jachthaven van Kortgene en tussen het Veerse Meer en de Oudedijk. Aan de noordoostzijde van het plangebied bevindt zich aan de Oudedijk 3 een voormalig agrarisch bedrijf.

De oostwest georiënteerde dijk tussen de Oostbermweg en Botterlaan, deelt het plangebied ruimtelijk in, in een noordelijke en zuidelijke helft.

### **Gebied ten noorden van de Oostbermweg**

De noordelijke helft van het plangebied is vanuit de kern bereikbaar via de Oostbermweg en de Oudedijk. Dit plandeel omvat, van west naar oost de verblijfsrecreatiegebieden Oostdijk (Korenbloem), De Zandkreek (Deltona) en bungalowpark Veere Meer II (De Boogerd).

Op het park Korenbloem zijn 7 blokken van aaneengebouwde recreatiewoningen gebouwd. Deze zijn gerealiseerd in twee bouwlagen met een kap. De twee andere terreinen kenmerken zich door een kavelopzet met vrijstaande woningen in één bouwlaag met kap.

In dit plandeel wordt geparkeerd direct bij de woningen en op verspreid gelegen parkeerterreinen. Verspreid over de parken zijn voorts enkele speelvoorzieningen aanwezig.

### **Gebied ten zuiden van de Oostbeemweg**

De zuidelijke helft betreft het woonpark Veere Meer I en is bereikbaar via de Botterlaan. In dit woonpark is sprake van permanente én recreatieve bewoning. Het kenmerkt zich door een ruime stedenbouwkundige opzet met nauwkeurig begrensde bouw mogelijkheden ter waarborging van de ruimtelijke karakteristiek en doorzichten richting het Veerse Meer. De bouwhoogten in dit gebied zijn relatief laag. De woningen zijn voorzien van platte daken of kappen met een flauwe dakhelling.

Aan de noordzijde van de Botterlaan staan dijkwoningen met overwegend twee bouwlagen. Het woningtype ten zuiden van de Botterlaan in het westelijk deel is overwegend bungalowbebouwing met een bouwhoogte van één bouwlaag. Het oostelijk daarvan gelegen deelgebied kenmerkt zich door "landhuizen" die overwegend zijn gebouwd in twee bouwlagen. Met name voor de woningen aan de zuidzijde van de Botterlaan wordt belang gehecht aan tussenliggende onbebouwde ruimten en gelden stringente beperkingen voor de bouwhoogten.



## Hoofdstuk 3      Gemeentelijk beleid

### Structuurvisie Noord-Beveland 2008

Middels de Structuurvisie Noord-Beveland, die is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 oktober 2008, is de visie op het samenhangend gemeentelijk ruimtelijk beleid voor de lange termijn vorm gegeven. De visie heeft tot doel richting en sturing te geven aan toekomstige ontwikkelingen en initiatieven. Daarnaast is een uitvoeringsprogramma opgenomen, waarin wordt aangegeven op welke wijze beleidsdoelstellingen verwezenlijkt kunnen worden. Voor het te voeren ruimtelijk beleid voor Noord-Beveland worden twee centrale beleidsdoelen gehanteerd. Ten eerste dient Noord-Beveland zich zodanig te ontwikkelen dat er sprake is van een versterking van de identiteit. Ten tweede dienen kwalitatieve ontwikkelingen gestimuleerd en kwantitatieve ontwikkelingen beheerst te worden om zodoende de basiskwaliteiten te behouden.

Met de regio De Bevelanden streeft de gemeente Noord-Beveland naar een gezonde woningmarkt waarbij vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief, vrijwel in evenwicht zijn. Bij het maken van keuzen wordt hierbij de woonconsument centraal gesteld en zal deze, zover het binnen het vermogen ligt, zo goed mogelijk gefaciliteerd worden. In dit kader wordt de volgende beleidskoers voorgestaan:

- het creëren van voldoende aanbod ofwel het voldoen aan de kwantitatieve vraag;
- het bieden van keuzemogelijkheid aan de woonconsument ofwel het voldoen aan de kwalitatieve vraag. Door een gedifferentieerd aanbod aan woningen en woonmilieus te creëren, wordt het voor de woonconsument in principe mogelijk een woning en/of woonmilieu te kiezen aansluitend aan de woonwensen;
- het benutten van de kansen die een wooneconomie biedt.

Daarbij worden wel uitdrukkelijk kwalitatieve randvoorwaarden gesteld, zoals:

- een duurzame inrichting van de gehele regio. De identiteit en kwaliteit van Noord-Beveland wordt ingezet voor het creëren van een gedifferentieerd aanbod aan aantrekkelijke woonmilieus. Daarbij wordt overigens enkel daar aanbod gecreëerd waar dit vanuit ruimtelijk oogpunt acceptabel is en in een verschijningsvorm die recht doet aan de locatie;
- het behoud van de leefbaarheid;
- aandacht voor kwetsbare groepen. De overheid heeft mede een verantwoordelijkheid te zorgen dat kwetsbare groepen, zoals ouderen, niet tussen wal en schip vallen. Door te zorgen voor een voldoende breed en gevarieerd aanbod kan het beperkte instrumentarium dat de overheid heeft om deze groepen te faciliteren het meest efficiënt worden ingezet.

Het accent van het ruimtelijk beleid ten aanzien van verblijfsrecreatie ligt op kwaliteitsverbetering van de aanwezige verblijfsrecreatie, waarbij ingespeeld dient te worden op de toenemende behoefte aan kwaliteit en differentiatie. Om dit te kunnen bereiken zal dit in veel gevallen gepaard gaan met oppervlaktevergroting.

### **Eindeloos Eiland Noord-Beveland - Visie toerisme Noord-Beveland 2011-2020**

Noord-Beveland staat bekend als een hoogwaardig gebied voor toerisme en recreatie. De visie beoogt om door verlenging van verblijf van zowel vaste gasten als nieuwe doelgroepen een hogere besteding te bewerkstelligen. Speerpunt van het beleid is dan ook het creëren van de beleving:

- geef de bezoeker een gevoel van 'thuiskomen' en 'zichzelf kunnen zijn';
- de kernwaarden zijn de open natuur, water en de water-landrelatie;
- het moet avontuurlijker, insteken op actievere vormen van recreatie;
- ook insteken op hoogwaardige beleving van de kwaliteit.

In 2016 wordt een tussentijdse evaluatie gehouden om kaart te brengen of bijstelling nodig is.

### **Groenstructuurplan**

Het Groenstructuurplan heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit van de kernen te versterken door een verbetering van het openbaar groen. Op basis van een analyse van de bestaande groenstructuur wordt in het rapport aangegeven hoe tot een groenstructuur kan worden gekomen die van een sterke ruimtelijke kwaliteit is. Per kern is zodoende een groenstructuurplan opgesteld. Voor Kortgene is de centrale doelstelling een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te behalen door meer structuur en samenhang in het openbaar groen aan te brengen. Geconcludeerd wordt dat in Kortgene sprake is van een gefragmenteerde situatie van het openbaar groen. Door middel van een helder plan waarin de stedenbouwkundige structuur en de groenstructuur elkaar versterken wordt beoogd de kwaliteit van de groenstructuur te verbeteren. De gemeente is verantwoordelijk voor het groenbeheer van vier bungalowparken. Dit zijn 'De Korenbloem', 'Deltona', 'De Boogerd' en 'Veerse Meer'. Bij een aantal bungalowparken is sprake van een overdaad aan groen en een (te) intensief beheer. Met name in 'Deltona' en Veerse Meer is dit het geval. Hier moet worden gezocht naar een vereenvoudiging van de groenstructuur.

### **Welstandsnota gemeente Noord-Beveland**

Doel van de Welstandsnota is inzicht te verschaffen in het huidige en het toekomstige wettelijke beleidskader omtrent welstandtoetsing en het opstellen van zogenaamde "loketcriteria" voor veel voorkomende bouwwerken (dakkapellen, aan en uitbouwen, bijgebouwen e.d.). Tevens bevat de Welstandsnota gebiedsgericht welstandsbeleid voor Noord-Beveland. In de Welstandsnota wordt opgenomen welke welstandscriteria er gelden in welke straat, in welk dorp en in het buitengebied. Voor de bungalowparken geldt een regulier welstandsniveau.

### **Archeologiebeleid Noord-Beveland**

Met het ontwikkelen van archeologiebeleid wil de gemeente Noord-Beveland voldoen aan de wettelijke verplichting, archeologie in ruimtelijke procedures integreren, een verantwoorde afweging kunnen maken en op verantwoorde en gemotiveerde wijze invulling geven aan de archeologische monumentenzorg.

Afhankelijk van de plaatselijke situatie kan worden afgeweken van de in de Monumentenwet opgenomen algemene ontheffing voor bodemingrepen tot 100 m<sup>2</sup> op basis van een beleidsnota en archeologische beleidskaart. In de beleidsnota is daartoe een regeling opgenomen die voorziet in een effectieve en doelmatige omgang met bekende en te verwachte archeologische waarden. De ruimtelijke consequenties van het gemeentelijk archeologiebeleid worden juridisch-planologisch verankerd in bestemmingsplannen waardoor het voor alle partijen van meet af aan duidelijk is welke eisen de gemeente stelt aan bodemingrepen in specifieke zones/terreinen.

Implementatie van uitvoering van archeologiebeleid in de gemeentelijke organisatie vergroot



de kennis en het draagvlak voor het gemeentelijk bodemarchief als een vorm van publiek belang. Archeologie gaat een volwaardig afwegingskader vormen binnen de ruimtelijke ordening en waar mogelijk een inspiratiebron voor de inrichting van de ruimte vormt. De gemeente onderkent het belang van de aanwezige archeologische terreinen. Door middel van goede communicatie, informatie en handhaving streeft de gemeente ernaar dat de kwaliteit van deze monumenten niet verder wordt aangetast door onoordeelkundige ingrepen.

### **Handhavingsnota 2003**

Noord-Beveland heeft als visie de handhaving zodanig te hanteren dat er een leefbaar woonklimaat gecreëerd wordt voor de burger. Er wordt zowel preventief als repressief gehandhaafd. Voor wat betreft de ruimtelijke ordening is aangesloten bij de handhavingstrategie bestemmingsplannen Zeeland. Deze gaat uit van een driestappenstrategie te weten een ambtelijke waarschuwing, de voorwaarschuwing inclusief aanschrijving van het conceptbesluit en het uiteindelijke besluit middels een aanschrijving. De milieupraktijk werkt ook volgens deze strategie. Bij deze strategie maakt de toezichthouder of opsporingsambtenaar de overtreder attent op de gemaakte overtreding en geeft de overtreder de gelegenheid om een eind te maken aan de illegale situatie binnen een bepaalde termijn. Uit de praktijk blijkt dat met deze eerste stap reeds een groot aantal overtredingen ongedaan kan worden gemaakt, zonder daadwerkelijk te handhaven. Er kunnen in specifiek urgente situaties echter redenen zijn om de eerste stap over te slaan en direct over te gaan tot de waarschuwing. De keuze om naar een tweestapsstrategie over te gaan, is daarmee afhankelijk van het concrete geval.

Handhaving is niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreders, maar ook voor een belangrijk deel het maken van heldere en hanteerbare regels en het daarin inzicht verschaffen, zodat mensen het vanzelfsprekend achten zich aan de gestelde norm te houden. Voor wat betreft de handhaving van bestemmingsplannen wordt in de nota uitgegaan van een op te stellen minimumvariant. De elementen daarvan zijn alle gehaald met het vaststellen en uitvoeren van de nota en het handhavingprogramma. Bij onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende programma-onderdelen relevant:

- het opnemen van een handhavingparagraaf in het bestemmingsplan;
- het registreren van ontheffingen en het gebruiken van de ervaringen uit het verleden bij het beoordelen van nieuwe situaties;
- er vindt structureel toezicht plaats;
- advisering en besluitvorming vinden plaats op basis van de in de nota vastgestelde stappenplan en beleid;
- de werkprocessen voor toezicht en handhaving worden beschreven.



## Hoofdstuk 4 Sectorale toetsen

### 4.1 Water

#### Toetsingskader en analyse

##### *Watertoets*

Over een ruimtelijk planvoornemen dient in een vroeg stadium overleg plaats te vinden met de waterbeheerder. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Waterschap Scheldestromen heeft zowel kwaliteits- als kwantiteitstaken voor het land. In verband met de gedeeltelijk buitendijkse ligging is sprake van een beperking van de zorgplicht van het Waterschap op gebied van het waterkwantiteitsbeheer en waterkeringsbeheer. Het Veerse Meer water valt onder het beheer van Rijkswaterstaat Zeeland. De waterkering wordt wel door het Waterschap beheerd.

De waterparagraaf is voorgelegd aan de waterbeheerder in het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro. Het wateradvies wordt opgenomen in Bijlage 1.

##### *Huidige situatie*

##### Ten noorden Oostbermweg

Het deel van het plangebied ten noorden van de Oostbermweg ligt in het afvoergebied van het gemaal Adriaan, direct ten oosten van het plangebied. Oppervlaktewater uit het plangebied wordt via een stelsel van sloten en watergangen afgevoerd naar het gemaal.

In dit deel van het plangebied wordt het vuilwater via een pomp naar Kortgene getransporteerd en vervolgens naar de rioolwaterzuivering. Het systeem heeft nog een overstort op het oppervlaktewater. In de huidige situatie zijn er ten aanzien van de overstort geen problemen bekend.

##### Ten zuiden Oostbermweg

Het deelgebied aan de zuidzijde van de Oostbermweg ligt buitendijks. Dit deel van het plangebied watert dan ook vrij af op het Veerse Meer. Er heeft een m.e.r.-procedure gelopen ten behoeve van een nieuw peilbesluit voor het Veerse Meer. In het MER zijn verschillende alternatieven onderzocht. Gekozen is voor handhaving van het zomerpeil en verhoging van het winterpeil. Tussen 2008 en 2011 is het winterpeil geleidelijk aangepast aan dit peilbesluit. Het peil van het Veerse Meer zal in de zomerperiode ongewijzigd fluctueren tussen NAP 0.0 meter en NAP -0.10 meter (zomerpeil) en in de winterperiode tussen NAP -0.20 meter en NAP -0.40 meter (winterpeil). Dit betekent dat het winterpeil met 30 cm verhoogd is.

Het peilbesluit houdt bovendien in dat onder extreme weersomstandigheden peilaanpassingen kunnen plaatsvinden.

In het kader van deze peilverhoging zijn in het plangebied door Rijkswaterstaat, in overleg met de gemeente, een aantal maatregelen gerealiseerd of mogelijk gemaakt om het plangebied voor te bereiden op dit hogere waterpeil van het Veerse Meer.

In het plangebied is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. Vuilwater en regenwater van Oostdijk (Korenbloem) en De Zandkreek (Deltona) worden gezamenlijk, via een pomp, naar Kortgene afgevoerd en dan naar de rioolwaterzuivering. Dit stelsel heeft een overstort in de haven van Kortgene, op het Veerse Meer. Daarom is recent een deel van het plangebied afgekoppeld van de riolering, de overstort is daarmee ontlast. Het is de bedoeling dat uiteindelijk het gehele plangebied van de riolering wordt afgekoppeld. Veerse Meer I watert af op het Veerse Meer.

Het Waterschap Scheldestromen heeft ingevolge de Waterwet de bevoegdheid om regels te stellen om haar taak te kunnen uitoefenen. Een van de taken is de waterkeringszorg. De Keur (2011) gaat zoveel mogelijk uit van één reglementeringssysteem voor alle waterkeringen. Tot de waterkering worden dan alle werken in of aan de waterkering die (mede) een waterkerende functie hebben, gerekend. Het waterschap maakt onderscheid in drie zones (zie tevens figuur 4.1.):

- waterstaatwerk;
- de beschermingszone A;
- de beschermingszones B.

Wanneer er gebouwd wordt binnen de Keurzones van deze waterkering dient er ontheffing bij het waterschap te worden aangevraagd.



Figuur 4.1. Belangen waterkering

#### *Toekomstige situatie*

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe verharding. Het verhard oppervlak neemt niet toe. Wel is, zoals hiervoor reeds is genoemd, de gemeente voornemens om in het plangebied meer bebouwing los te koppelen van het rioleringsstelsel. Daarbij is van belang dat

Rijkswaterstaat voorwaarden stelt aan afkoppeling naar het oppervlaktewater (het Veerse Meer).

Om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen dienen voorts duurzame bouwmaterialen te worden toegepast zodat hemelwater niet verontreinigd raakt. Gebruik van uitloogbare materialen (zoals zink, lood en koper) moet worden tegengegaan.

### **Conclusie**

Dit bestemmingsplan leidt niet tot een wezenlijk verandering voor of van de waterhuishouding in het plangebied. Er is geen sprake van een voor de waterhuishouding relevante toename in de verhardingsoppervlakte of aanpassing van het waterhuishoudingssysteem. In dit bestemmingsplan zijn immers (op grond van het karakter: consoliderend c.q. beheerplan) planologisch geen nieuwe ontwikkelingen aan de orde.

## **4.2 Milieukwaliteit**

De milieukwaliteit(saspecten) van in en rond het plangebied aanwezige bedrijvigheid en/of voorzieningen vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan. Hieraan liggen de volgende overwegingen ten grondslag. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in bedrijven, horeca en overige voorzieningen en wordt ingegaan op de bufferzone rondom agrarische bebouwing.

### **Bedrijven en voorzieningen**

In het plangebied en omgeving zijn geen milieuhinderlijke bedrijven en/of voorzieningen aanwezig.

### **Horeca**

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen horeca-bedrijven aanwezig.

### **Bufferzone agrarische bebouwing**

In principe dient tussen agrarische bedrijven en reguliere woongebieden een afstand van minimaal 100 meter te worden aangehouden. Een kleinere afstand (50 meter) kan worden gehanteerd, indien daardoor geen noemenswaardige hinder bij de gevoelige bestemming(en) optreedt en dit niet leidt tot onevenredige beperkingen voor de betrokken landbouwbedrijven.

Het (voormalige) agrarische bedrijf (Oudedijk 3) aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich binnen een afstand van 100 meter van de aan deze zijde aanwezige recreatiewoningen. Het bedrijf is enkele jaren geleden beëindigd, en zal worden gewijzigd in burgerwoning in het bestemmingsplan voor het landelijk gebied.

Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woongebieden dient een afstand van minimaal 50 meter te worden aangehouden. Binnen deze afstand is op dit moment geen (glas)tuinbouw en fruitteelt aanwezig. In het bestemmingsplan Landelijk gebied is een aanlegvergunningvereiste opgenomen voor het inplanten van boomgaarden binnen 50 meter van woonbebouwing. Hieruit volgt dat nieuwvestiging van agrarische bedrijvigheid en het inplanten van boomgaarden op deze gronden grenzend aan het plangebied reeds wordt uitgesloten.

### 4.3 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan. In of in de directe omgeving van het plangebied:

- bevinden zich geen bedrijven, waar opslag, gebruik en / of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt of waar zich installaties bevinden waaraan risico's zijn verbonden waardoor effecten van ongevallen buiten het terrein van de inrichting merkbaar zijn;
- is geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen (over wegen, spoor, water of door leidingen). Het vervoer op het Veerse Meer is immers zo gering dat gekozen is voor de kwalificatie 'groene route'.

### 4.4 Leidingen en telecommunicatieverbindingen

In voorliggend bestemmingsplan hoeft geen rekening te worden gehouden met planologisch relevante leidingen en/of telecommunicatieverbindingen: deze zijn niet aanwezig in en nabij het plangebied.

Eventueel in het plangebied aanwezige planologisch niet relevante kabels en leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) behoeven geen bestemmingsregeling. Bij graafwerkzaamheden dient wel rekening te worden gehouden met dergelijke kabels en leidingen. Deze zijn veelal aangelegd langs / in combinatie met aanwezige weginfrastructuur.

## Hoofdstuk 5 Toelichting op de bestemmingsregeling

### 5.1 Opzet van het bestemmingsplan

#### Algemeen

Het bestemmingsplan Bungalowparken Kortgene kan grotendeels gekarakteriseerd worden als een beheersplan. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaande gebruik van gronden en opstallen. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een gedetailleerd kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels. Uitgangspunt is dat de verbeelding zo veel mogelijk informatie biedt omtrent de toelaatbare gebruiksvorm en de bouwmogelijkheden waardoor het mogelijk is gebruikers van het bestemmingsplan goed te informeren.

Alle bestaande functies worden gerespecteerd en ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien.

#### Verbeelding en regels

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Bij het opstellen van de regels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). De SVBP 2008 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de regels en de verbeelding. De opbouw van SVBP 2008 met betrekking tot de verbeelding is in het figuur gevisualiseerd.

#### *Opzet regeling*

Deze openbare ruimte is grotendeels bestemd als (openbare) groenvoorzieningen. Vanwege het hoge groengehalte dat op deze wijze op het terrein is ontstaan, is een natuurlijke (zachte) overgang van het water (het Veerse Meer) naar het land gecreëerd.

Van belang is tevens dat onderscheid werd gemaakt in de toegestane bouwhoogte; het bungalowgedeelte laag, de overige hoger. Hierdoor wordt het uitzicht vanaf de Botterlaan op het Veerse Meer gewaarborgd.

#### *Het nieuwe plan*

Omdat het onderhavige bestemmingsplan voornamelijk is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie, is de oorspronkelijke beschreven stedenbouwkundige planopzet zoveel

mogelijk gehandhaafd. Verder is beoogd om aan de maatschappelijke wens tot verruiming van bouwmogelijkheden tegemoet te komen, zonder de oorspronkelijke uitgangspunten geweld aan te doen. Concreet betekent dit het verwerken van het actuele ontheffingsbeleid in de nieuwe regeling.

Het karakter van vrijstaande woningen in een sterk op privacy gerichte verkaveling is daarbij een hoofdkenmerk. Uitgangspunt hiervoor is dat die privacy niet afhankelijk mag zijn van de toevallige tuinbeplanting van de burens. Gekozen is voor een eenduidige juridische regeling, onafhankelijk van de eigendomsverhoudingen.

#### *Beleidsregels omtrent ontheffingsbeleid*

Voor veel gebieden in de gemeente geldt een actueel bestemmingsplan. Voor deze gebieden is dan ook geen ontheffingsbeleid (omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan) nodig.

Voor de recreatieterreinen binnen de gemeente is nog wel sprake van oude bestemmingsplannen met hierin een verouderde planologische visie. Om tegemoet te komen aan de nieuwe planologische visie heeft de gemeente beleidsregels opgesteld over deze nieuwe ruimtelijke inzichten. Deze beleidsregels worden in dit bestemmingsplan vertaald. Dit vindt echter niet langer plaats met een ontheffing danwel omgevingsvergunning, maar in rechtstreeks bouwrecht.

## **5.2 Gehanteerde bestemmingen**

### **Artikel 1 Begrippen**

In dit artikel zijn de relevante begrippen gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel toegekende betekenis van woorden.

### **Artikel 2 Wijze van meten**

In dit artikel is aangegeven hoe (hoogte)maten, die bij het bouwen in acht dienen te worden genomen, worden gemeten.

### **Artikel 3 Groen - 1**

### **Artikel 4 Groen - 2**

De bestemming 'Groen - 1' en 'Groen - 2' is toegekend aan de openbare groenvoorzieningen, afscherpende beplanting en speelvoorzieningen. In deze bestemming mogen nutsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. In Groen - 2 zijn tevens tuinen toegestaan die hun groene uitstraling dienen te behouden.

### **Artikel 5 Recreatie - Verblifsrecreatie - 1**

### **Artikel 6 Recreatie - Verblifsrecreatie - 2**

De recreatieparken hebben een eigen recreatieve bestemming gekregen. Hiervoor is gekozen omdat elk park zijn eigen regels heeft met betrekking tot de maatvoering van gebouwen. Voor ieder park is aangegeven of alleen aaneengebouwde recreatiewoningen of uitsluitend vrijstaande recreatiewoningen zijn toegestaan. In de bouwregels is de maatvoering van de toelaatbare bebouwing vastgelegd: oppervlakte, afstand tot de weggrens en de perceelsgrens en goot- en bouwhoogte. Deze zijn voornamelijk afgestemd op de vigerende regels in combinatie met de beleidsregels voor toepassing van de bevoegdheid ex artikel 3.23 Wro.



In individuele situaties kan er aanleiding bestaan tot afwijken van de bouwregels. Hiervoor zijn bepalingen opgenomen; de daaraan verbonden voorwaarden zijn gericht op het behoud van het karakter van het gebied.

In de specifieke gebruiksregels is vastgelegd dat permanent bewonen van recreatiewoningen niet is toegestaan. Het is niet toelaatbaar om zelfstandig te recreëren in het bijgebouw. Gelet op de bestaande situatie van individuele woningen, is niet voorgeschreven dat de verhuur van de recreatiewoning plaats dient te vinden via bedrijfsmatige exploitatie.

#### **Artikel 7 Verkeer**

De hoofdtoegangswegen tot de parken hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. In deze bestemming zijn tevens fiets- en voetpaden en parkeerplaatsen toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in deze bestemming mogelijk. Over het algemeen mogen deze 3 meter hoog worden, uitsluitend lichtmasten tot 9 meter.

#### **Artikel 8 Water**

De bestemming 'Water' is toegekend aan het water in het plangebied. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

#### **Artikel 9 Wonen**

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn uitsluitend vrijstaande recreatiewoningen of woningen toegestaan. In de bouwregels is de maatvoering van de toelaatbare bebouwing vastgelegd: oppervlakte, afstand tot de weggrens en de perceelsgrens en goot- en bouwhoogte. Deze zijn voornamelijk afgestemd op de vigerende regels in combinatie met de beleidsregels voor toepassing van de bevoegdheid ex artikel 3.23 Wro.

In individuele situaties kan er aanleiding bestaan tot afwijken van de bouwregels. Hiervoor zijn bepalingen opgenomen; de daaraan verbonden voorwaarden zijn gericht op het behoud van het karakter van het gebied.

Het is niet toelaatbaar om zelfstandig te recreëren in het bijgebouw. Gelet op de bestaande situatie van individuele woningen, is niet voorgeschreven dat de verhuur van de recreatiewoning plaats dient te vinden via bedrijfsmatige exploitatie.

#### **Artikel 10 Wonen - Vrijstaande Bungalows**

Binnen de bestemming Wonen - Vrijstaande Bungalows zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan in de vorm van bungalowbebouwing. Op de verbeelding is door middel van bouwvlakken aangegeven waar woningen mogen worden gesitueerd.

In de bouwregels is de maatvoering van de toelaatbare bebouwing vastgelegd: oppervlakte, dakhelling (10<sup>0</sup>), goot- en bouwhoogte en afstanden tot de bouwgrens. Deze zijn voornamelijk afgestemd op de vigerende regels in combinatie met de beleidsregels voor toepassing van de bevoegdheid ex artikel 3.23 Wro.

De begrenzing van de bouwvlakken zorgt ervoor dat tussen de woningen en woonpercelen voldoende open ruimte overblijft. Dit is in het belang van de ruimtelijke karakteristiek van dit gebied. Ook de afstandsbepalingen dragen hieraan bij.

In individuele situaties kan er aanleiding bestaan tot afwijken van de bouwregels. Hiervoor zijn bepalingen opgenomen; de daaraan verbonden voorwaarden zijn gericht op het behoud van het karakter van het gebied.

#### **Artikel 11 Wonen - Vrijstaande Dijkwoningen**

De woningen worden vrijstaand gebouwd op een dijk. De situering van gebouwen is vastgelegd door middel van een bouwvak. De maatvoering van de toelaatbare bebouwing is in de bouwregels vastgelegd: oppervlakte, goot- en bouwhoogte en afstanden tot de bouwgrens en/of perceelsgrens. Daarbij heeft afstemming plaatsgevonden op de vigerende regels en de beleidsregels voor toepassing van de bevoegdheid ex artikel 3.23 Wro.

De te behouden openheid van het gebied is gewaarborgd met de begrenzing van de bouwvlakken. De opgenomen afstandsbeplanning hebben een vergelijkbaar effect.

In individuele situaties kan er aanleiding bestaan tot afwijken van de bouwregels. Hiervoor zijn bepalingen opgenomen; de daaraan verbonden voorwaarden zijn gericht op het behoud van het karakter van het gebied.

#### **Artikel 12 Wonen - Vrijstaande Landhuizen**

De percelen met landhuizen zijn als zodanig bestemd. Voor ieder perceel is een bouwvak opgenomen. Binnen het bouwvak zijn globaal gezien twee bouwlagen toegestaan, daarbuiten één bouwlaag. Reden hiervoor is dat er vanaf de dijkwoningen aan de Botterlaan vrij uitzicht naar het Veerse Meer moet blijven. Afwijking om hoger te bouwen dan 3 meter (buiten het bouwvak) is evenwel mogelijk.

De bouwregels bevatten bepalingen waarmee de maatvoering van de toelaatbare bebouwing is begrensd: oppervlakte, goot- en bouwhoogte en afstanden tot de bouwgrens en/of perceelsgrens. Deze maatvoering is ontleend de vigerende regels en de beleidsregels voor toepassing van de bevoegdheid ex artikel 3.23 Wro.

Met behulp van afstandsmaten wordt ervoor gezorgd dat de karakteristiek van vrijstaande bebouwing wordt gewaarborgd.

In individuele situaties kan er aanleiding bestaan tot afwijken van de bouwregels. Hiervoor zijn bepalingen opgenomen; de daaraan verbonden voorwaarden zijn gericht op het behoud van het karakter van het gebied.

#### **Artikel 13 Waterstaatswerk**

##### **Artikel 16 Waterstaat - Waterkering**

De bestemming Waterstaatswerk is opgenomen voor de waterkerende dijk parallel aan de Oostbermweg. In de bouwregels is bepaald dat ten behoeve van de bestemming Waterkering uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

Ter plaatse van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering zijn de gronden mede bestemd voor de waterkering. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn hier toegestaan. Voorts is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden opgenomen om het belang van de waterkering veilig te stellen.

**Artikel 14 Waarde - Archeologie - 4****Artikel 15 Waarde - Archeologie - 6**

In het bestemmingsplan zijn in overeenkomstig met het vastgestelde gemeentelijke archeologiebeleid archeologische bestemmingen toegekend. Uitgangspunt van de bestemmingsregeling is dat voor projecten groter dan de vrijgestelde oppervlaktematen en verstoringsdiepte een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig is.

In dit plangebied gaat het om twee zones.

- Een zone met middelhoge archeologische verwachtingen waarvoor bij een bodemverstoring van meer dan 250 m<sup>2</sup> een onderzoeksplicht geldt.
- Voor de zone met een lage archeologische verwachting is een onderzoeksplicht aan de orde bij een bodemverstoring van meer dan 2.500 m<sup>2</sup>.

In alle gevallen geldt een vrijstelling van archeologisch onderzoek wanneer niet dieper dan 40 cm onder het maaiveld werkzaamheden worden uitgevoerd. Een en ander is opgenomen in de bestemming Waarde - Archeologie - 4 voor de zone met middelhoge verwachtingswaarde en voor de zone met lage verwachtingswaarde in de bestemming Waarde - Archeologie - 6.

**Artikel 17 Anti-dubbeltelbepaling**

Deze bepaling is verplicht voorgeschreven in het Bro en als zodanig onverkort overgenomen.

**Artikel 18 Algemene bouwregels**

Het eerste lid biedt een regeling voor bouwwerken die qua maatvoering afwijken van de planregels maar die reeds zijn opgericht bij het in werking treden van dit bestemmingsplan. Voor deze bouwwerken gelden, in afwijking van de overige bestemmingsbepalingen, de bestaande maten als minimaal toelaatbaar.

Het tweede lid van dit artikel maakt het mogelijk om af te wijken van de bouwgrenzen voor ondergeschikte bouwdelen.

**Artikel 19 Algemene aanduidingsregels**

In dit artikel is de regeling opgenomen behorende bij de Vrijwaringszone - Dijk. Deze beschermingsbepalingen volgen uit het Barro (nationale regelgeving betreffende onder meer de bescherming van waterkeringen).

**Artikel 20 Overgangsregels**

In dit artikel zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen en gebruik opgenomen.

**Artikel 21 Slotregel**

In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan opgenomen.



## Hoofdstuk 6 Handhaving en uitvoerbaarheid

### 6.1 Handhaving

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal het gemeentebestuur, administratiefrechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak. Een bestemmingsplan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol.

In verband hiermee is het bestemmingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat.

Verder wordt informatie verstrekt over de inhoud van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder andere beoogd het begrip bij de burger te vergroten. Het geven van voorlichting vormt daarmee ook een belangrijke schakel in de handhavingactiviteiten. Van gemeentewege worden hiertoe de nodige activiteiten ondernomen, waaronder een inloopavond. Daarnaast worden de voorschriften in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren.

Handhavingactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen. Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

### 6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Zoals aangegeven in paragraaf 1.1 is het bestemmingsplan consoliderend van aard (beheerplan): nieuwe ontwikkelingen / rechtstreekse bouwplannen (als genoemd in artikel 6.2.1 Bro) zijn niet aan de orde. Een nadere onderbouwing van de financiële uitvoerbaarheid is dan ook niet noodzakelijk.

## 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 6.3.1 Procedure

Deze paragraaf geeft op grond van artikel 3.1.6 Bro inzicht in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij zowel om de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de planvoorbereiding zijn betrokken alsook om de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

De gemeente heeft gelet op het consoliderende karakter gekozen te volstaan met een inloopbijeenkoms in de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Gedurende deze periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gelegenheid voor het indienen van zienswijzen.

Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan is overleg gevoerd over de waterparagraaf met het Waterschap Scheldestromen (zie ook paragraaf 4.1) en is het waterschap gevraagd het benodigde Wateradvies uit te brengen. De resultaten hiervan zijn weergegeven in paragraaf 6.3.2 en verwerkt in het voorliggende plan. Het Wateradvies wordt in Bijlage 1 van dit bestemmingsplan opgenomen.

### 6.3.2 Overlegreactie Waterschap Scheldestromen Waterschap Scheldestromen

#### *Overlegreactie*

- a. Waterhuishoudkundige voorzieningen  
Verzocht wordt 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' op te nemen in de bestemmingsomschrijving van de enkelbestemmingen.
- b. Bestemmen waterstaatswerk en beschermingszone A  
Voor de beschermingszone A van de primaire waterkering kan een (dubbel)bestemming of vrijwaringszone worden opgenomen. In de bijlage van de memo is ter illustratie de verbeelding opgenomen.
- c. Omgevingsvergunning werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden  
Het omgevingsvergunningenstelsel voor bescherming van de waterkering kan vervallen, tenzij dit specifiek beleid is van de gemeente.
- d. Waterwet uitgangspunt voor uitvoer taken  
In de waterparagraaf is aangegeven dat het waterschap ingevolge de Waterschapswet de bevoegdheid heeft regels te stellen om haar taak te kunnen uitoefenen. De Waterwet biedt deze bevoegdheden. In de Waterschapswet ligt het accent op de organisatie van het bestuur van een waterschap.
- e. Keur 2011 en beschermingszones  
Het waterschap heeft de keur watersystemen waterschap Scheldestromen 2011. In de Keur zijn de zones beschermingszone A (voorheen beschermingszone) en beschermingszone B (voorheen beschermingszone 50 m strook) opgenomen voor de bescherming van de waterkeringen.

#### *Beantwoording gemeente*

- a. Waterhuishoudkundige voorzieningen  
De enkelbestemmingen worden hierop aangevuld.
- b. Bestemmen waterstaatswerk en beschermingszone A  
Voor de dijk die ook als zodanig herkenbaar is, is de bestemming Waterstaatswerk

opgenomen. De andere delen van de waterkering, die in het ruimtelijk beeld een ander hoofdgebruik kennen, zijn voorzien van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. De beschermingszone is aangeduid als Vrijwaringszone - Dijk. Hiermee zijn de belangen van de waterkering afdoende beschermd.

- c. Omgevingsvergunning werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden  
Het omgevingsvergunningenstelsel komt te vervallen.
- d. Waterwet uitgangspunt voor uitvoer taken  
In de waterparagraaf zal de Waterwet worden genoemd.
- e. Keur 2011 en beschermingszones  
De toelichting wordt aangepast inzake de Keur en beschermingszones.





regels

---



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 het plan

het bestemmingsplan Bungalowparken Kortgene van de gemeente Noord-Beveland;

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1695.BPparkenKortgene-VA01 met de bijbehorende regels;

### 1.3 aanduiding

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

### 1.4 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;

### 1.5 aanduidingsgrens

een grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.6 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

### 1.7 bedrijf

een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

### 1.8 bedrijfsploeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

### 1.9 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

**1.10 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.11 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.12 bouwen**

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

**1.13 bouwgrens**

de grens van een bouwvak.

**1.14 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.15 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

**1.16 bouwvlak**

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

**1.17 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.

**1.18 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.

**1.19 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.

**1.20 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.

**1.21 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**1.22 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

**1.23 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.

**1.24 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.

**1.25 extensieve dagrecreatie**

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

**1.26 gebouw**

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

**1.27 groepsaccommodatie**

een gebouw bestemd voor recreatief nachtverblijf door meerdere personen in groepsverband.

**1.28 groepskamperen**

het gelegenheid geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen, buiten een kampeerterrein, door groepen uitgaande van een vereniging of andere organisatie, gerelateerd aan een evenement en gedurende een in de ontheffing aangegeven, al dan niet aaneengesloten periode.

**1.29 hoofdgebouw**

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

**1.30 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.

### **1.31 huishouden**

van een huishouden is sprake wanneer een persoon dan wel personen in een zeker continue samenstelling met elkaar wonen en tussen de verschillende personen een zekere onderlinge verbondenheid bestaat.

### **1.32 kampeerhuisje**

een eenvoudig gebouw met een beperkte inhoud en oppervlakte bestemd voor recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

### **1.33 kampeermiddelen**

niet als bouwvergunningplichtig bouwwerk aan te merken tenten, vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben en voor de tijdelijke huisvesting van op het bedrijf werkzaam zijnde recreatiepersoneel en seizoenswerkers,

### **1.34 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.

### **1.35 kap**

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

### **1.36 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen**

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

### **1.37 natuurwaarde**

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de aanwezige flora en fauna.

### **1.38 NEN**

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

### **1.39 nutsvoorzieningen**

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

### **1.40 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand uitgezonderd flexibele zonweringconstructies.

**1.41 peil**

- a. de kruin van de weg waaraan wordt gebouwd indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 m bedraagt;
- b. bij ligging in het water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

**1.42 recreatiewoning**

een gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, 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.

**1.43 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 sekstheater of een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.44 stacaravan**

een gebouw dat in zijn geheel kan worden verplaatst en is bestemd voor recreatief nachtverblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

**1.45 standplaats**

het gedeelte van een kampeerterrein aangewezen voor recreatief nachtverblijf in één of meerdere kampeermiddelen of een kampeerhuisje, waarbij de standplaatsen voor kampeermiddelen nader zijn te onderscheiden in:

- a. permanente standplaats:  
een standplaats bestemd voor het plaatsen van een kampeermiddel of een kampeerhuisje, inclusief daarbij behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, dat gedurende het gehele jaar aanwezig mag zijn;
- b. niet-permanente standplaats:  
een standplaats bestemd voor het plaatsen van één of meerdere kampeermiddelen, niet zijnde een stacaravan, gedurende een periode van ten hoogste 8,5 maanden.

**1.46 verkoopvloeroppervlak**

de vloeroppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkelruimten.

**1.47 woning**

een hoofdgebouw met daarbij behorende bijgebouwen, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

### **2.1 afstanden**

van gebouwen onderling alsmede afstanden van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

### **2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3 de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.4 de goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.5 de inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.6 de oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.7 de breedte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;

### **2.8 de diepte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel;

### **2.9 het bebouwde oppervlak**

optellen van de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en overkappingen bij elkaar, tenzij in deze regels anders is bepaald;

### **2.10 het bebouwingspercentage**

een in de regels aangegeven percentage, dat het percentage van een bouwperceel aangeeft dat mag worden bebouwd;

### **2.11 ondergeschikte bouwdelen**

bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, portalen, balkons en overstekende daken, worden bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen - 1

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

##### 3.2.1 Toelaatbare bebouwing

op deze gronden mogen worden gebouwd:

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

##### 3.2.2 Maatvoeringen

De goothoogten, bouwhoogte en de oppervlakte van gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan de volgende aangegeven maten:

	<b>bouwwerk</b>	<b>max. goothoogten</b>	<b>max. bouwhoogte</b>	<b>max. oppervlakte</b>
a.	nutsgebouwen	2,5 m	2,5 m	8 m <sup>2</sup>
b.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde		2 m	

## Artikel 4 Groen - 2

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. het gebruik als tuin voor woningen met behoud van het groene karakter.

### 4.2 Bouwregels

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

#### 4.2.1 Toelaatbaarheid

Op deze gronden mogen worden gebouwd:

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

#### 4.2.2 Maatvoering

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan de volgende aangegeven maat:

	<b>bouwwerk</b>	<b>max. gothoogte n</b>	<b>max. bouwhoogte</b>	<b>max. oppervlakte</b>
a.	nutsgebouwen	2,5 m	2,5 m	8 m <sup>2</sup>
b.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde		2 m	

## Artikel 5 Recreatie - Verblijfsrecreatie - 1

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. recreatiewoningen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, sport- en spelvoorzieningen en waterlopen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 5.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

- a. op deze gronden mogen binnen het bouwvak worden gebouwd:
  1. hoofdgebouwen;
  2. aan- en uitbouwen;
  3. bijgebouwen;
  4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. op deze gronden mogen buiten het bouwvak worden gebouwd:
  1. bijgebouwen;
  2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. recreatiewoningen worden aaneen gebouwd;
- d. recreatiewoningen worden niet geheel of gedeeltelijk boven elkaar gebouwd.

#### 5.2.2 Maatvoering

Het bebouwd oppervlak, de oppervlakte, afstand, goothoogten, bouwhoogte en dakhelling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedragen niet meer of niet minder, zoals aangegeven, dan de volgende aangegeven maten:

	<b>bouwwerk</b>	<b>max. oppervlak</b>	<b>max. goothoogte n</b>	<b>max. bouwhoogte</b>
a.	recreatiewoning (hoofd- gebouwen, aan- en uit- bouwen en bijgebouwen) binnen bouwvak	100% bouwvak	4,8 m	6,3 m
b.	bijgebouwen buiten bouwvak per bouwperceel	6 m <sup>2</sup>		2,6 m
c.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	3 m

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

#### 5.3.1 Oppervlakte recreatiewoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 onder a voor de oppervlakte van een recreatiewoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 25% van het perceel met een maximum van 180 m<sup>2</sup>;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### *5.3.2 Afstand hoofdgebouw tot perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde 5.2.2 onder b voor het bouwen van hoofdgebouwen op een afstand van ten minste 3 m tot op de perceelsgrens.

### *5.3.3 Afstand aan-, uit- of bijgebouwen tot perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde 5.2.2 onder c en d voor het bouwen van een aan-, uit- of bijgebouwen tot op de perceelsgrens.

## **5.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het permanent bewonen of laten bewonen van gebouwen is niet toegestaan;
- b. zelfstandig recreatief nachtverblijf in vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan.

## Artikel 6 Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. recreatiewoningen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, sport- en spelvoorzieningen en waterlopen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 6.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

- a. op deze gronden mogen worden gebouwd:
  1. hoofdgebouwen;
  2. aan- en uitbouwen;
  3. bijgebouwen;
  4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. recreatiewoningen worden vrijstaand gebouwd;
- c. het aantal recreatiewoningen bedraagt maximaal 112, met dien verstande dat de nieuwe woningen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw';
- d. recreatiewoningen worden niet geheel of gedeeltelijk boven elkaar gebouwd.

#### 6.2.2 Maatvoering

Het bebouwd oppervlak, de oppervlakte, afstand, goothoogten, bouwhoogte en dakhelling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedragen niet meer of niet minder, zoals aangegeven, dan de volgende aangegeven maten:

	<b>bouwwerk</b>	<b>max. bebouwd oppervlak per perceel</b>	<b>max. oppervlak</b>	<b>min. afstand tot weggrens</b>	<b>min. afstand tot perceelsgrens</b>	<b>max. goot-hoogte</b>	<b>max. bouw-hoogte</b>
a.	recreatiewoning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen	30%	100 m <sup>2</sup>				
b.	hoofdgebouw	-	70 m <sup>2</sup>	5 m	5 m	3,5 m	7 m
c.	aan- en uitbouwen	-	-	5 m	2 m	3 m	5,5 m
d.	bijgebouwen	-	-	5 m	2 m	3 m	5,5 m
e.	nutsgebouwen	-	100 m <sup>2</sup> totaal	-	-	3 m	5 m
f.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	-	3 m

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

#### 6.3.1 Bebouwde oppervlakte recreatiewoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 onder a voor de oppervlakte, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 25% van het perceel met een maximum van 140 m<sup>2</sup>;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### *6.3.2 Oppervlakte hoofdgebouw*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 onder b voor de oppervlakte van een hoofdgebouw, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 100 m<sup>2</sup> en waarbij de bouwhoogte van het meerdere van 70 m<sup>2</sup> niet meer bedraagt dan 3,5 m;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### *6.3.3 Afstand hoofdgebouw tot perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde 6.2.2 onder b voor het bouwen van hoofdgebouwen op een afstand van ten minste 3 m tot de perceelsgrens.

#### *6.3.4 Afstand tot weggrens*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde 6.2.2 onder b, c en d voor het bouwen op een afstand van ten minste 3 m tot de weggrens.

#### *6.3.5 Afstand aan-, uit- of bijgebouwen tot perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde 6.2.2 onder c en d voor het bouwen van aan-, uit- of bijgebouwen tot op de perceelsgrens.

### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het permanent bewonen of laten bewonen van gebouwen is niet toegestaan;
- b. zelfstandig recreatief nachtverblijf in vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan.

## Artikel 7 Verkeer

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste twee maal één doorgaande rijstrook;
- b. bermen;
- c. bruggen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. beplanting;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. parkeerplaatsen;
- i. watergangen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

### 7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 7.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

op deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 7.2.2 Maatvoering

De bouwhoogte en oppervlakte van een gebouw of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedragen niet meer dan de volgende aangegeven maten:

	<b>Bouwwerk</b>	<b>max. bouwhoogte</b>	<b>max. oppervlakte</b>
a.	nutsgebouwen	3 m	15 m <sup>2</sup>
b.	lichtmasten	9 m	
c.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m	

## Artikel 8 Water

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water (WA) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergebonden recreatie;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 8.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

op deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. aanlegsteigers

#### 8.2.2 Maatvoering

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedragen niet meer dan de volgende aangegeven maten:

	<b>Bouwwerk</b>	<b>max. bouwhoogte</b>
a.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m



## Artikel 9 Wonen

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. permanent en recreatief wonen;
- b. bij deze bestemming behorende erven en tuinen, ontsluitingspaden en ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, waterlopen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 9.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

- a. op deze gronden mogen worden gebouwd:
  1. hoofdgebouwen;
  2. aan- en uitbouwen;
  3. bijgebouwen;
  4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. woningen worden vrijstaand gebouwd;
- c. het aantal woningen bedraagt maximaal 86;
- d. woningen worden niet geheel of gedeeltelijk boven elkaar gebouwd.

#### 9.2.2 Maatvoering

Het bebouwd oppervlak, de oppervlakte, afstand, goothoogten, bouwhoogte en dakhelling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedragen niet meer of niet minder, zoals aangegeven, dan de volgende aangegeven maten:

	Bouwwerk	max. bebouwd oppervlak per perceel	max. oppervlak per perceel	min. afstand tot weggrens	min. afstand tot perceelsgrens	max. goothoogte	max. bouwhoogte
a.	woningen inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen	30%	160 m <sup>2</sup>				
b.	hoofdgebouw	-	120 m <sup>2</sup>	3 m	5 m	3,5 m	7 m
c.	aan- en uitbouwen	-	-	3 m	2 m	3 m	5,5 m
d.	bijgebouwen	-	-	3 m	2 m	3 m	5,5 m
e.	nutsgebouwen	-	100 m <sup>2</sup> totaal	-	-	3 m	5 m
f.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	-	3 m

### 9.3 Afwijken van de bouwregels

#### 9.3.1 Oppervlakte recreatiewoning of woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.2 onder a voor de oppervlakte, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 25% van het perceel met een maximum van 180 m<sup>2</sup>;

- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### *9.3.2 Oppervlakte hoofdgebouw*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.2 onder b voor de oppervlakte van een hoofdgebouw, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 140 m<sup>2</sup> en waarbij de bouwhoogte van het meerdere van 120 m<sup>2</sup> niet meer bedraagt dan 3,5 m;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### *9.3.3 Afstand hoofdgebouw tot perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde 9.2.2 onder b voor het bouwen van hoofdgebouwen op een afstand van ten minste 3 m tot de perceelsgrens.

#### *9.3.4 Afstand aan-, uit- of bijgebouwen tot perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde 9.2.2 onder c en d voor het bouwen van een aan-, uit- of bijgebouwen tot de perceelsgrens.

### **9.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. zelfstandig recreatief nachtverblijf in vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan.

## Artikel 10 Wonen - Vrijstaande Bungalows

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Vrijstaande bungalows aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. permanent en recreatief wonen;
- b. bij deze bestemming behorende erven en tuinen, ontsluitingspaden en ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, waterlopen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 10.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

- a. op deze gronden mogen worden gebouwd:
  1. hoofdgebouwen;
  2. aan- en uitbouwen;
  3. bijgebouwen;
  4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. woningen worden vrijstaand gebouwd;
- c. bijgebouwen worden niet vrijstaand gebouwd;
- d. woningen worden niet geheel of gedeeltelijk boven elkaar gebouwd.

#### 10.2.2 Maatvoering

Het bebouwd oppervlak, de oppervlakte, afstand, goothoogten, bouwhoogte en dakhelling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedragen niet meer of niet minder, zoals aangegeven, dan de volgende aangegeven maten:

	Bouwwerk	max. bebouwd oppervlak per perceel	max. oppervlak per perceel	min. afstand bouw-grens	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	max. dak-helling
a.	woningen (inclusief aan- en uitbouwen)	30%	210 m <sup>2</sup>				
b.	hoofdgebouw	-	150 m <sup>2</sup>	3 m	3,1 m	4,1 m	10 <sup>0</sup>
c.	aan- en uitbouwen	-	-	2 m	3 m	3 m	-
d.	bijgebouwen	-	-	2 m	3 m	3 m	-
e.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-

### 10.3 Afwijken van de bouwregels

#### 10.3.1 Afstand hoofdgebouw tot bouw-grens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 onder b voor het bouwen van hoofdgebouwen tot op de bouw-grens.

#### 10.3.2 Afstand aan-, uit- of bijgebouwen tot bouw-grens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 onder c en d voor het bouwen van aan-, uit- of bijgebouwen tot op de bouw-grens.

## Artikel 11 Wonen - Vrijstaande Dijkwoningen

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Vrijstaande Dijkwoningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. permanent en recreatief wonen;
- b. bij deze bestemming behorende erven en tuinen, ontsluitingspaden en ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, waterlopen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 11.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

- a. op deze gronden mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd:
  1. hoofdgebouwen;
  2. aan- en uitbouwen;
  3. bijgebouwen;
  4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. op deze gronden mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd:
  1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. woningen worden vrijstaand gebouwd;
- d. woningen worden niet geheel of gedeeltelijk boven elkaar gebouwd.

#### 11.2.2 Maatvoering

Het bebouwd oppervlak, de oppervlakte, afstand, goothoogten en bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedragen niet meer of niet minder, zoals aangegeven, dan de volgende aangegeven maten:

	<b>bouwwerk</b>	<b>max. bebouwd oppervlak per perceel</b>	<b>max. oppervlak per perceel</b>	<b>min. afstand perceelsgrens</b>	<b>max. goot-hoogte</b>	<b>max. bouw-hoogte</b>
a.	woningen (inclusief aan- en uitbouwen)	30%	260 m <sup>2</sup>			
b.	hoofdgebouw	-	200 m <sup>2</sup>	5 m	5,6 m	7 m
c.	aan- en uitbouwen	-	-	2 m	3 m	3 m
d.	bijgebouwen	-	-	2 m	3 m	3 m
e.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m

### 11.3 Afwijken van de bouwregels

#### 11.3.1 Afstand hoofdgebouw tot perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde 11.2.2 onder b voor het bouwen van hoofdgebouwen op een afstand van ten minste 3 m tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen.

#### 11.3.2 Afstand aan-, uit- en bijgebouwen tot bouwgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.2 onder c en d voor het bouwen van een aan-, uit- en bijgebouwen tot op de perceelsgrens.

## Artikel 12 Wonen - Vrijstaande Landhuizen

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Vrijstaande Landhuizen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. permanent en recreatief wonen;
- b. bij deze bestemming behorende erven en tuinen, ontsluitingspaden en ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, waterlopen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 12.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

- a. op deze gronden mogen zowel binnen als buiten het bouwvak worden gebouwd:
  1. hoofdgebouwen;
  2. aan- en uitbouwen;
  3. bijgebouwen;
  4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. woningen worden vrijstaand gebouwd;
- c. woningen worden niet geheel of gedeeltelijk boven elkaar gebouwd.

#### 12.2.2 Maatvoering

Het bebouwd oppervlak, de oppervlakte, afstand, goothoogten en bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedragen niet meer of niet minder, zoals aangegeven, dan de volgende aangegeven maten:

	<b>bouwwerk</b>	<b>max. bebouwd oppervlak per perceel</b>	<b>max. oppervlak per perceel</b>	<b>min. afstand tot perceelsgrens</b>	<b>max. goot-hoogte</b>	<b>max. bouw-hoogte</b>
a.	woningen (inclusief aan- en uitbouwen)	30%	260 m <sup>2</sup>			
b.	gebouwen binnen bouwvlak	-	-	3 m	5,6 m	7 m
c.	gebouwen buiten bouwvlak	-	-	2 m	3 m	3 m
e.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m

### 12.3 Afwijken van bouwregels

#### 12.3.1 Afstand tot bouwgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.2 onder b voor het bouwen tot op de bouwperceelgrens.

#### 12.3.2 Afstand aan-, uit- of bijgebouwen tot bouwgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde 12.2.2 onder c en d voor het bouwen van een aan-, uit- of bijgebouwen tot op de bouwperceelgrens.

## **Artikel 13 Waterstaatswerk**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waterstaatswerk aangewezen gronden zijn bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen, dijken, sluisen, bruggen en duikers.

### **13.2 Bouwregels**

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

- a. op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de verkeersregeling, nautisch verkeer daaronder begrepen, verkeersaanduiding, wegaanduiding of verlichting en terreinafscheidingen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

## Artikel 14 Waarde - Archeologie - 4

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

de voor Waarde - Archeologie – 4 aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege.

### 14.2 Bouwregels

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

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 14.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
  2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk, waarvan de oppervlakte van de verstoring niet meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm wordt geplaatst.

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

#### 14.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie – 4 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 14.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 14.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 14.2 in acht is genomen;
- d. niet dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld;
- e. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### 14.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 14.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veilig gesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
  1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
  2. het doen van opgravingen;
  3. dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

### 14.4 Wijzigingsbevoegdheid

#### 14.4.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen 'Waarde - Archeologie - 4' verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

#### 14.4.2 Wijzigen vorm dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van de bestemming 'Waarde - Archeologie - 4' veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
- b. zonder verandering van de vorm van het bestemmingsvlak kan de bebouwing ten behoeve van de voor de gronden geldende andere bestemming niet of niet doelmatig worden gerealiseerd;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;



- d. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

## Artikel 15 Waarde - Archeologie - 6

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

de voor Waarde - Archeologie – 6 aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege.

### 15.2 Bouwregels

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

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
  2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk, waarvan de oppervlakte van de verstoring niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm wordt geplaatst.

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

#### 15.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie – 6 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:
  1. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
  2. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
  3. het aanleggen of rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
  4. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### 15.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 15.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 15.2 in acht is genomen;
- d. niet dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld;
- e. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m<sup>2</sup>;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### 15.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 15.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veilig gesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
  1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
  2. het doen van opgravingen;
  3. dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

## 15.4 Wijzigingsbevoegdheid

### 15.4.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen 'Waarde - Archeologie - 6' verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

### 15.4.2 Wijzigen vorm dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van de bestemming 'Waarde - Archeologie - 6' veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
- b. zonder verandering van de vorm van het bestemmingsvlak kan de bebouwing ten behoeve van de voor de gronden geldende andere bestemming niet of niet doelmatig worden gerealiseerd;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

- d. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

## Artikel 16 Waterstaat - Waterkering

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn - bij wijze van dubbelbestemming - bestemd voor bescherming en veiligstelling van de waterstaatkundige functie van de primaire en regionale waterkering.

### 16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 16.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 16.3 Afwijken van de bouwregels

#### 16.3.1 Hogere bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2 onder b ten behoeve van het bouwen van hogere bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend ten behoeve van de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de omgevingsvergunning wordt verleend, indien het belang van de waterstaatskundige functie van de primaire en regionale waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad;
- c. alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering.

#### 16.3.2 Uitbreiding bestaande bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2 onder c ten behoeve van het uitbreiden van bestaande bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de waterstaatskundige functie van de primaire en regionale waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad;
- b. alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering.

### 16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 16.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waterstaat – Waterkering zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen;
- c. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

#### *16.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 16.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

#### *16.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 16.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waterstaatskundige functie van de primaire en regionale waterkering niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

#### *16.4.4 Advisering*

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 16.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de beheerder van de waterkering of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 16.4.3 wordt voldaan.

## Hoofdstuk 3      Algemene regels

### **Artikel 17    Anti-dubbeltelbepaling**

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

## **Artikel 18 Algemene bouwregels**

### **18.1 Bestaande maten**

- a. De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

### **18.2 Overschrijding bouwgrenzen**

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding en hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, alsmede andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
- b. de bouw van andere bouwwerken ten dienste van nutsvoorzieningen, mits deze voorzieningen van geringe horizontale en verticale afmetingen zijn en de bouwhoogte in ieder geval niet meer dan 10 meter; in afwijking van het in vorige zin bepaalde bedraagt de bouwhoogte van voorzieningen voor telecommunicatie ten behoeve van privé-gebruik niet meer dan 15 meter en voor gemeenschappelijk gebruik niet meer dan 30 meter;
- c. voor de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten dienste van nutsvoorzieningen; de inhoud van deze gebouwtjes bedraagt ten hoogste 50 m<sup>3</sup> en de bouwhoogte ten hoogste 3 meter.



## **Artikel 19 Algemene aanduidingsregels**

### **19.1 Vrijwaringszone - Dijk**

#### *19.1.1 Aanduidingsomschrijving*

De voor Vrijwaringszone - Dijk gronden zijn - behalve voor de daar voorkomende bestemmingen - mede aangeduid voor de bescherming van de waterkering.

#### *19.1.2 Bouwregels*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen voor de in lid 19.1.1 genoemde bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de hoogte van bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) geldende (bouw)regels mag uitsluitend worden gebouwd, als het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

#### *19.1.3 Afwijken van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.1.2 onder c, met in achtneming van de volgende regels:

- a. bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. de waterstaatkundige belangen worden door de bouwactiviteiten niet onevenredig geschaad;
- c. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering over de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten in het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 20 Overgangsregels

#### 20.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 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 plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met niet meer dan 10%;
- c. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 20.2 Overgangsrecht gebruik

- 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 het eerste lid, 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 het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

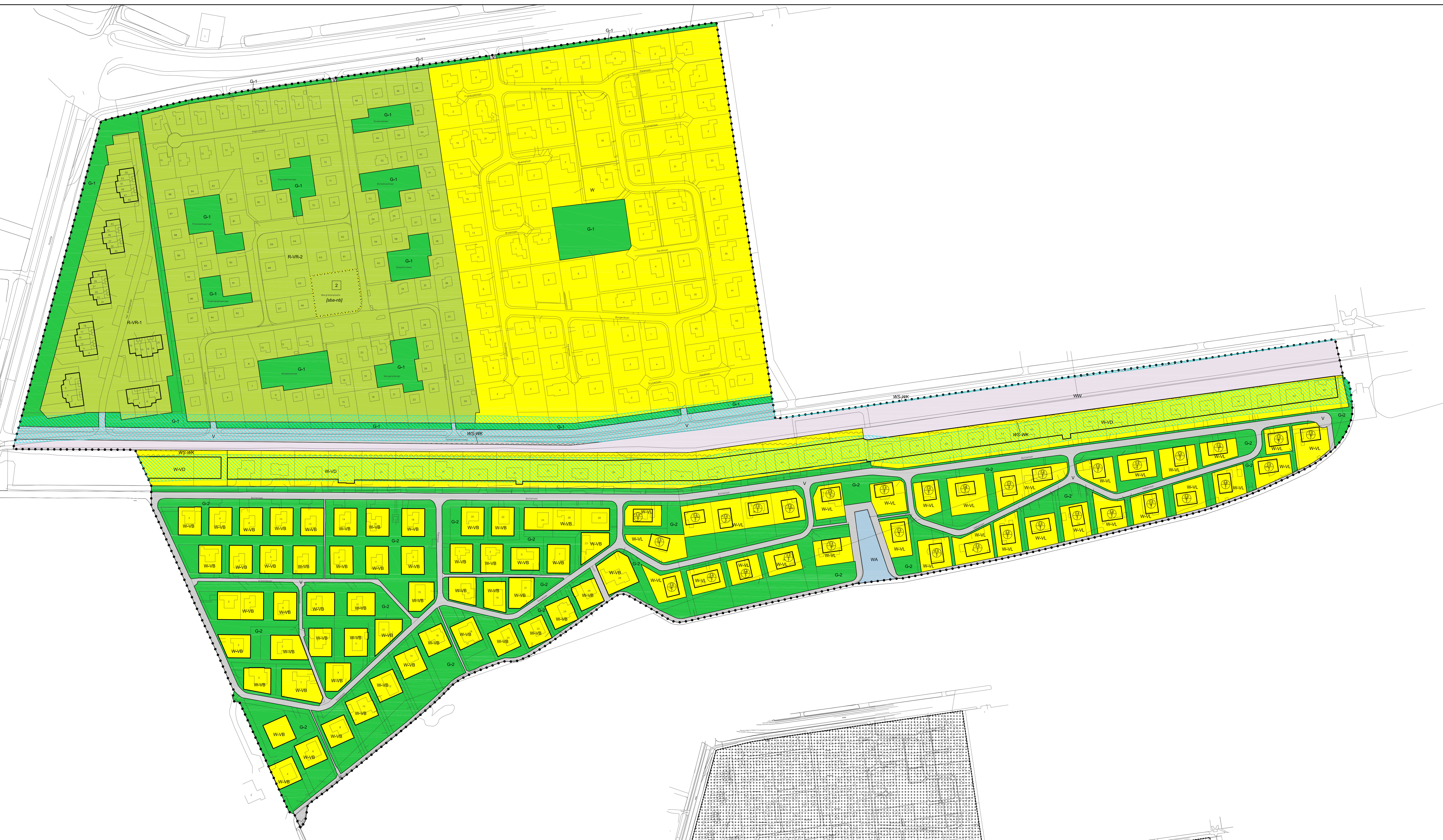
## **Artikel 21 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Bungalowparken Kortgene'.

kaart(en)

---





**Plangebied**  
 Recreatiepark Kortgene

- Enkelbestemmingen**
- G-1 Groen - 1
  - G-2 Groen - 2
  - R-VR-1 Recreatie - Verblijfsrecreatie - 1
  - R-VR-2 Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2
  - V Verkeer
  - WA Water
  - WW Waterstaatswerk
  - W Wonen
  - W-VB Wonen - Vrijstaande Bungalows
  - W-VD Wonen - Vrijstaande Dijkwoning
  - W-VL Wonen - Vrijstaande Landhuizen

- Dubbelbestemmingen**
- WRA-4 Waarde - Archeologie - 4
  - WRA-6 Waarde - Archeologie - 6
  - WS-WK Waterstaat - Waterkering

**Gebiedsaanduidingen**  
 vrijwaringszone - dijk

**Bouwvlakken**  
 bouwvlak

**Bouwaanduidingen**  
 specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw

**Maatvoeringen**

- maximale goot- en bouwhoogte (m)
- maximum aantal wooneenheden

gemeente		<b>Noord-Beveland</b>			
bestemmingsplan		<b>Bungalowparken Kortgene</b>		noordzijl	
identificatiecode	planstatus	datum	status	schaal	tekening
NL.IMRO.1695.BPparkenKortgene-VA01	12-11-2012	concept	voortontwerp	1:1000	afmeting : A0
projectnummer	30-11-2012	ontwerp	vastgesteld	bladsnummer	1:1
1695.8005.00	28-03-2013	bestand	bestand	aantal bladen	1:1
				bestand	085G-hp0


 Postbus 430  
 4320 AK Middelburg  
 0118-689010

info@rbo.nl  
 www.rbo.nl

referentie : 9\_T.C.M.C. van Aalst  
 getekend : rds





