

# Bestemmingsplan

Havenkwartier Kamperland



# Bestemmingsplan

## Havenkwartier Kamperland

Projectnummer 406284

Revisie 001

Datum 23 oktober 2017

### Auteur(s)

Mark van Schadewijk

Edwin Oude Weernink

### Opdrachtgever

datum vrijgave

beschrijving revisie  
vastgesteld

goedkeuring

Edwin Oude Weernink

vrijgave

Tim Artz



## **Havenkwartier Kamperland**

vastgesteld bestemmingsplan Havenkwartier Kamperland  
Gemeente Noord-Beveland  
Projectnummer 406284

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>7</b>
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	11
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>13</b>
Artikel 3	Gemengd	13
Artikel 4	Groen	14
Artikel 5	Recreatie	16
Artikel 6	Verkeer	17
Artikel 7	Waarde - Archeologie - 4	18
Artikel 8	Waterstaat - Waterkering	21
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>23</b>
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 10	Algemene bouwregels	24
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	27
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>29</b>
Artikel 14	Overgangsrecht	29
Artikel 15	Slotregel	30

vastgesteld bestemmingsplan Havenkwartier Kamperland  
Gemeente Noord-Beveland  
Projectnummer 406284



vastgesteld bestemmingsplan Havenkwartier Kamperland

Gemeente Noord-Beveland

Projectnummer 406284

## Regels

vastgesteld bestemmingsplan Havenkwartier Kamperland  
Gemeente Noord-Beveland  
Projectnummer 406284

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**  
het bestemmingsplan Havenkwartier Kamperland met identificatienummer NL.IMRO.1695.BPHavenkwartierKld-VA01 van de gemeente Noord-Beveland;
- 1.2 bestemmingsplan:**  
De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;
- 1.3 aanduiding:**  
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.4 aanduidingsgrens:**  
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.5 aan- of uitbouw;**  
een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door de indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt overeenkomstig de functie van het hoofdgebouw;
- 1.6 bebouwing:**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.7 bebouwingsgrens:**  
de op de kaart, blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn toegestaan;
- 1.8 bedrijfsmatige exploitatie**  
het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer of exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt;
- 1.9 bestaand:**  
ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- 1.10 bestaand gebruik:**  
het op het tijdstip van het in werking treden van dit plan aanwezige of vergunde gebruik van grond en opstallen;
- 1.11 bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak.

- 1.12 bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.13 bevoegd gezag:**  
het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wabo;
- 1.14 bijgebouw:**  
een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, functie, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.15 bouwen:**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 1.16 bouwgrens:**  
de grens van een bouwvlak;
- 1.17 bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.18 bouwperceelgrens:**  
de grens van een bouwperceel;
- 1.19 bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.20 bouwwerk:**  
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.21 detailhandel:**  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.22 gebouw:**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.23 gevellijn:**  
denkbeeldige dan wel op de kaart aangegeven lijn die strak langs de gevel van een gebouw loopt tot aan de bouwperceelsgrenzen;

- 1.24 hoofdgebouw:**  
een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- 1.25 jachthaven:**  
een haven waar overwegend gelegenheid wordt gegeven voor het aanleggen, afmeren of aangemeerd houden van pleziervaartuigen;
- 1.26 maatvoeringsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar een bepaalde maatvoering geldt;
- 1.27 nutsvoorzieningen:**  
voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;
- 1.28 omgevingsvergunning:**  
vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.29 overkapping:**  
een bouwwerk, geen gebouw zijnde voorzien van een gesloten dak en voorzien van maximaal twee wanden;
- 1.30 pand:**  
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;
- 1.31 peil:**  
de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 meter bedraagt, en in de andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein;
- 1.32 prostitutie:**  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.33 raamprostitutie:**  
een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostitutie tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.34 recreatiewoning:**  
een permanent aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden;
- 1.35 samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld:**
- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte,

- een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling,
- een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is, en
- indien van toepassing, de cultuurhistorische samenhang van de omgeving;

**1.36 seksinrichting:**

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostitutuee tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**1.37 voorgevel van een hoofdgebouw:**

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

**1.38 voorgevellijn:**

de gevellijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

**1.39 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, (hemel) infiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan voorzieningen als duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, ondergrondse bergbezinkbassins;

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 afstanden:

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

### 2.2 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwblok uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

### 2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

### 2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

### 2.6 de hoogte van een dakopbouw:

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

### 2.7 de hoogte van een kap:

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

### 2.8 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;

### 2.9 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;

### 2.10 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

vastgesteld bestemmingsplan Havenkwartier Kamperland  
Gemeente Noord-Beveland  
Projectnummer 406284



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Gemengd

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. permanent en recreatief wonen;

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

##### 3.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. andere bouwwerken.

##### 3.2.2 Hoofdgebouwen

- a. de gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse mag het aantal woningen niet bedragen dan 14, waarbij geldt dat:
  1. er maximaal 6 woningen als recreatiewoningen mogen worden gebruikt;
  2. er maximaal 8 woningen voor permanent wonen mogen worden gebruikt.
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen, met dien verstande dat:
  1. in afwijking van het bepaalde ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' van 12,5 meter, mag maximaal 20% van het bebouwd oppervlak een maximum bouwhoogte van 13,5 meter bevatten.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2,00 meter;

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

#### 3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. Het gebruik van verblijfsrecreatie-eenheden is uitsluitend toegestaan indien:
  1. bij de verblijfsrecreatie-eenheden één centrale bedrijfsmatige exploitatie is georganiseerd;
  2. het permanent bewonen of laten bewonen van gebouwen is niet toegestaan.

## **Artikel 4 Groen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- a. plantsoen, bermstroken en bermsloten;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorie' mede voor het behoud en de versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- e. ondergeschikte voorzieningen als afvalverzamelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en andere tot de bestemming behorende groenvoorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### **4.2.1 Toelaatbare bebouwing**

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 4.1 genoemde bestemmingen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd.

#### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

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

#### **4.3.1 Vergunningsvereiste**

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

- a. het aanbrengen, verleggen en verbreden van paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen en verleggen van boven- en ondergronds transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, of egaliseren van de bodem;
- d. het wijzigen dan wel verwijderen (vellen, rooien) van houtwalprofielen en houtgewassen;
- e. het beplanten van gronden met houtgewassen ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van vaststelling van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant.

#### **4.3.2 Uitzonderingsregel**

Het in lid 4.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

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

#### **4.3.3 Voorwaarden**

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. deze verband houden met de aan de bestemming 'Groen' toegekende bestemmingsomschrijving;
- b. hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## **Artikel 5 Recreatie**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen;
- b. ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van deze voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - havengebouw' een havengebouw en bijbehorende voorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven', tevens een jachthaven en bijbehorende voorzieningen, zoals centrale recreatieve voorzieningen en een botenstalling.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, groen, water, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### **5.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### **5.2.1 Toelaatbare bebouwing**

Op deze gronden mogen uitsluitend, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 5.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

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

#### **5.2.2 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven hoogte;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 sub c tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en gebouwen gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. detailhandel in voedings- en genotsmiddelen is uitsluitend toegestaan als ondergeschikt onderdeel van de toegelaten detailhandelsfunctie;
- b. per recreatiewoning dient tenminste 1 parkeerplaats aanwezig te zijn.

## Artikel 6 Verkeer

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van het openbare nut.

Deze gronden zijn mede bestemd voor rabatten, paden, speelvoorzieningen, afvalverzamelvoorzieningen, water en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 6.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 6.1 genoemde bestemmingen worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

#### 6.2.2 Gebouwen

- a. de oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15,00 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 3,50 meter bedragen.

#### 6.2.3 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:

- |                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| a. antennes:                      | 5,00 meter; |
| b. speeltoestellen:               | 3,00 meter; |
| c. openbare nutsvoorzieningen:    | 3,50 meter; |
| d. lichtmasten en overige masten: | 8,00 meter; |
| e. overige andere bouwwerken:     | 2,00 meter. |

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.3 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

## Artikel 7 Waarde - Archeologie - 4

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 7.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 7.2.3 en 7.3.

#### 7.2.2 Andere werken

Andere werken, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2,00 meter.

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

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

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

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

#### 7.3.1 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.3, sub b voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken, waarbij de oppervlakte van de bodemverstoring groter is of de bodem dieper geroerd wordt dan de aangegeven maximale maat, indien:

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

#### 7.3.2 Advies

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 7.3.1, sub b schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

#### 7.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 7.3.1, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 7.3.1 indien aan de vergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

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

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

#### 7.4.1 Vergunningvereiste

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

- a. het afgraven van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het aanbrengen van transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het graven van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

#### 7.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

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

#### 7.4.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

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

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

#### 7.4.4 Advies

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 7.4.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

#### 7.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 7.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning één of meer van de volgende regels verbinden:

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

### 7.5 Wijzigingsbevoegdheid

#### 7.5.1 Wijzigen archeologische waardering gronden

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming van archeologisch waardevolle gebieden wijzigen in die zin dat een bestemmingsvlak met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 4' mag worden gewijzigd naar 'Waarde - Archeologie - 1', 'Waarde - Archeologie - 2' of 'Waarde - Archeologie - 3' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een hogere archeologische waarde zijn.

#### 7.5.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak

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

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

#### 7.5.3 Advies

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 7.5.1 en 7.5.2 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.



## **Artikel 8 Waterstaat - Waterkering**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor het waterstaatswerk van de waterkering ingevolge de Keur, met dien verstande dat in geval van strijdigheid van regels, de regels van dit artikel voor de regels gaan die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### **8.2 Bouwregels**

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 8.1 genoemde bestemming worden gebouwd: andere bouwwerken waarbij de bouwhoogte maximaal 2,00 meter bedraagt.

### **8.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **8.3.1 Afwijkingen**

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.2 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en), mits de waterstaatkundige functie hierdoor niet onevenredig wordt geschaad;
- b. lid 8.2 tot een bouwhoogte van maximaal 13,00 meter, mits de waterstaatkundige belangen hierdoor niet onevenredig worden geschaad en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

#### **8.3.2 Advies**

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 8.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning de waterstaatkundige belangen niet onevenredig worden geschaad.



## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 9      Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 10 Algemene bouwregels**

### **10.1 Bestaande maten en afstanden**

#### **10.1.1 Maximale maatvoering**

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### **10.1.2 Minimale maatvoering**

In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### **10.1.3 Heroprichting**

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 10.1.1 en 10.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## **Artikel 11 Algemene gebruiksregels**

### **11.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

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

### **11.2 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **11.2.1 Algemeen**

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1, sub b indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### **11.2.2 Beroeps en bedrijfsmatige activiteiten**

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 sub f voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning met een oppervlakte van maximaal 40,00 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

- a. het beroep of bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert tevens bewoner van de woning is;
- e. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. geen activiteiten mogen plaatsvinden, die in de regel worden uitgeoefend in een winkelcentrum of een bedrijventerrein;
- g. geen vergunning tot afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van bijlage I van het Bor of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- h. geen detailhandel is toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige c.q. beroepsmatige activiteit.

### **11.3 Parkeren**

Elke woning of andere functie biedt in principe parkeergelegenheid (p.p.) op het eigen bouwperceel overeenkomstig de minimale norm volgens de CROW/ASVV, publicatie 317 2012, of daaropvolgende uitgaven, met dien verstande dat deze norm inclusief 0,3 p.p. voor bezoekers is en bij de parkeerbalans een onderscheid wordt gemaakt tussen het theoretische en berekeningsaantal.

## **Artikel 12 Algemene afwijkingsregels**

### **12.1 Algemene afwijkingen**

#### **12.1.1 Afwijkingen**

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. Het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15,0 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelsgrens bepaalde minimum afstand, door erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1,00 meter en door ingangspartijen tot maximaal 2,00 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6,00 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 3,00 meter zal bedragen;
- c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bouwgrens met maximaal 3,00 meter toelaatbaar;
- d. het overschrijden van de bouwgrens door balkons tot maximaal 1,50 meter.

#### **12.1.2 Voorwaarden**

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

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

## **Artikel 13      Algemene wijzigingsregels**

### **13.1      Geringe afwijkingen**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van een bouwwerk, geen gebouw zijnde of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5,00 meter toelaatbaar.

vastgesteld bestemmingsplan Havenkwartier Kamperland  
Gemeente Noord-Beveland  
Projectnummer 406284



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14 Overgangsrecht

#### 14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

#### 14.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van lid 14.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 14.1 met maximaal 10%.

#### 14.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 14.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 14.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### 14.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.4, 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.

#### 14.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.4, 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.

#### 14.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 14.4 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 15 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Havenkwartier Kamperland.