



**REGELS**



**REGELS**

behorende bij het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2013' in de gemeente Noord-Beveland.

**INHOUD**

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	12
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	15
Artikel 3	Agrarisch	15
Artikel 4	Bedrijf	27
Artikel 5	Cultuur en ontspanning	30
Artikel 6	Groen	32
Artikel 7	Horeca	33
Artikel 8	Maatschappelijk	34
Artikel 9	Natuur	36
Artikel 10	Natuur-Landgoederen	38
Artikel 11	Recreatie	40
Artikel 12	Sport	46
Artikel 13	Verkeer	47
Artikel 14	Water	48
Artikel 15	Water-Deltawater	49
Artikel 16	Windturbine	51
Artikel 17	Wonen	52
Artikel 18	Waarde – Archeologie - 1	56
Artikel 19	Waarde – Archeologie - 2	60
Artikel 20	Waarde – Archeologie - 3	64
Artikel 21	Waarde – Archeologie - 4	68
Artikel 22	Waarde – Archeologie - 5	72
Artikel 23	Waarde – Natuur	76
Artikel 24	Waarde – Waardevolle dijk	78
Artikel 25	Waterstaat – Waterkering	80
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	81
Artikel 26	Anti-dubbeltelregel	81
Artikel 27	Algemene gebruiksregels	82
Artikel 28	Algemene aanduidingsregels	83
Artikel 29	Algemene afwijkingsregels	85
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	87
Artikel 30	Overgangsrecht	87
Artikel 31	Slotregel	89

## **BIJLAGEN**

1. Toetsingscriteria;
2. Lijst van kleinschalige kampeerterreinen;
3. Lijst van Nieuwe Economische Draggers;
4. Staat van Agrarische bedrijven;
5. Afstandsmaten afwijkende bouwblokken;
6. Staat van Horeca-activiteiten;
7. Staat van Bedrijfsactiviteiten;
8. Soortenlijst.

# HOOFDSTUK 1

## INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1

#### Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. **plan**: het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2013' van de gemeente Noord-Beveland;
2. **bestemmingsplan**: de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1695.BPLandelijk2013-VA01 met de bijbehorende regels;
3. **kaart**: de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1695.BPLandelijk2013-VA01;
4. **aanduiding**: een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
5. **aanduidingsgrens**: de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
6. **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;
7. **afgewerkt bouwterrein**: de gemiddelde hoogte van de grond die gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde omringt;
8. **afwijking**: een afwijking als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 1 van de Wabo, zoals deze luidt op het moment van vaststelling van het plan;
9. **agrarisch bedrijf**: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen of veredelen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in grondgebonden agrarische bedrijven, glastuinbouwbedrijven en niet-grondgebonden agrarische bedrijven;
10. **agrarisch loonbedrijf**: een niet-industrieel bedrijf dat met behulp van verplaatsbare landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur, uitsluitend of overwegend diensten verleent aan agrarische bedrijven ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;

11. **aquacultuur:**
  - a. extensieve aquacultuur: de teelt van zoutwatergebonden organismen in de open lucht;
  - b. intensieve aquacultuur: een niet aan de grond gebonden bedrijf dat zich toelegt op de teelt en verwerking van zoutwatergebonden organismen in gebouwen;
12. **archeologisch onderzoek:** onderzoek verricht door of namens de gemeente, door een dienst, bedrijf of instelling erkend door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);
13. **archeologische verwachting:** de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen en relictten;
14. **archeologisch vooronderzoek:** archeologisch vooronderzoek kan bestaan uit locatiegericht bureauonderzoek, booronderzoek, geofysisch prospectieonderzoek, het graven van proefsleuven of een combinatie daarvan. De verschillende vormen van onderzoek worden verricht door een erkende partij en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificaties in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). De resultaten van het onderzoek worden weergegeven en geïnterpreteerd in een rapport. Op basis daarvan beoordeelt de gemeente of een omgevingsvergunning kan worden verleend;
15. **archeologische waarde:** de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten;
16. **Awb:** de Algemene wet bestuursrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
17. **bebouwing:** één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
18. **bebouwingspercentage:** een op de kaart of in de regels aangeduid percentage, dat de grootte van het deel van een maatvoeringsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
19. **bedrijfsgebouw:** een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;
20. **bedrijfswoning:** een woning in of nabij een gebouw of op een terrein, dat dient voor de huisvesting van één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is;

21. **bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning:** het in een woning of bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, zoals een kapsalon of een nagelstudio, waarbij de woning in overwegende mate zijn oorspronkelijke woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past en de aard en omvang van de activiteiten zodanig zijn dat deze geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving en waarvoor geen melding- of vergunningplicht op basis van het Bor geldt;
22. **beroepsmatige activiteiten in of bij een woning:** het gebruik van (een beperkt gedeelte van) een woning en/of daarbij behorende aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten door de hoofdbewoner op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of daarbij behorende aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
23. **bestaand:** ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
24. **bestemmingsgrens:** de grens van een bestemmingsvlak;
25. **bestemmingsvlak:** een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
26. **Bevi-inrichting:** een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dit luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
27. **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;
28. **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;
29. **boogkas:** een halfronde of min of meer halfronde constructie overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas, bestemd voor de bescherming van gewassen tegen neerslag;
30. **bodemingrepen:** werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten;
31. **Bor:** Besluit omgevingsrecht, zoals dit luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
32. **bouwen:** het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk bouwen, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk bouwen, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

33. **bouwperceel**: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
34. **bouwperceelsgrens**: de grens van een bouwperceel;
35. **bouwwerk**: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
36. **chalet**: een kleinschalige recreatiewoning van lichte constructie, met een oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup> inclusief aan- of bijgebouw en een hoogte van maximaal 4 meter;
37. **cultuurhistorische waarde**: de in het kader van dit plan aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde gekenmerkt in verband met ouderdom en gaafheid;
38. **dagrecreatie**: activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme, wellness en educatie, waarbij overnachting uitdrukkelijk is uitgesloten;
39. **dagrecreatieve voorziening**: speciaal aangelegde accommodatie, al dan niet overdekt, ten behoeve van dagrecreatie;
40. **deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg**: een door het bevoegd gezag aan te wijzen ambtenaar met deskundigheid op het gebied van archeologische monumentenzorg;
41. **dunne mest**: mest die verpompbaar is en die bestaat uit faeces of urine van landbouwhuisdieren, al dan niet vermengd met mors-, spoel-, reinigings- of regenwater;
42. **detailhandel**: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
43. **erf**: al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat, blijkens de kadastrale gegevens behoort tot het bouwperceel waarop dat gebouw is geplaatst;
44. **erkende partij**: een dienst, bedrijf of instelling, erkend door Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en werkend volgens de specificaties van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;
45. **escortbedrijf**: de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;



46. **extensieve dagrecreatie:** die vormen van dagrecreatie die zijn gericht op de beleving van en/of kennismaking met natuur, landschap en cultuur van het platteland, wandelend, per fiets, of te paard;
47. **gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
48. **geluidsgevoelige bebouwing:** woningen en gebouwen die op grond van artikel 1 Wgh worden aangemerkt als andere geluidsgevoelige gebouwen;
49. **geomorfologische waarde:** de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door een karakteristieke hogere dan wel lagere ligging, veroorzaakt door de ontstaansgeschiedenis van het grondgebied;
50. **geurgevoelig object:** gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en dat daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;
51. **gevellijn:** denkbeeldige dan wel op de kaart aangegeven lijn die strak langs de gevel van een gebouw loopt tot aan de bouwperceelsgrenzen;
52. **gevoelig object:** een (deel van een) gebouw dat bedoeld is voor het verblijf van personen of een object, gebouw of terrein dat is bedoeld voor verblijfs- of dagrecreatie, niet zijnde een kampeerterrein.
53. **glastuinbouwbedrijf:** een agrarisch bedrijf of bedrijfsonderdeel gericht op de teelt of veredeling van gewassen geheel of nagenoeg geheel met behulp van kassen;
54. **grondgebonden agrarisch bedrijf:**
  - a. akkerbouw-, fruitteelt- en tuinbouwbedrijf: een agrarisch bedrijf dat zich toelegt op het telen of veredelen van gewassen in of op de open grond;
  - b. grondgebonden veehouderij: een agrarisch bedrijf dat is gericht op het houden van dieren en dat voor de bedrijfsvoering afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond die tot dat bedrijf behoort;
  - c. paardenfokkerij: een agrarisch bedrijf dat is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.
55. **hoofdgebouw:** een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
56. **horeca:** een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:
  - a. het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken;
  - b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
  - c. het verstrekken van nachtverblijf;

57. **kampeermiddel:** tent, tentwagen, tenthuisje, kampeerauto of (sta)caravan, al dan niet een bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge de wet geen omgevingsvergunning tot bouwen vereist is, één en ander mits deze geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of gebouwd dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
58. **kampeerterrein:** terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;
59. **kassen:** bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de teelt of veredeling van gewassen;
60. **kleinschalig kamperen:** een kampeerterrein met maximaal 25 standplaatsen;
61. **kweektunnel:** een halfronde of min of meer halfronde constructie overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas, bestemd voor het voortrekken van gewassen of het opkweken van plantmateriaal en/of voorkomen van vogelvraat;
62. **landschap- en natuurbeschermingsdeskundige:** een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake landschap en natuur;
63. **landschappelijke waarde:** de in het kader van dit plan aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;
64. **maatvoeringsvlak:** een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar een bepaalde maatvoering geldt;
65. **mestbassin:** een reservoir bestemd en geschikt voor het bewaren van dunne mest, dat niet geheel of gedeeltelijk is gelegen onder een stal, bijvoorbeeld een foliebassin of mestzak;
66. **mestplaat:** een vloeistofdichte plaat bestemd en geschikt voor het bewaren van vaste meststoffen;
67. **molendeskundige:** een door het college aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake molens;
68. **natuurwaarde:** de in het kader van dit plan aaneen gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

69. **niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:**
- a. intensieve veehouderij: een niet aan de grond gebonden agrarisch bedrijf of bedrijfsonderdeel dat zich toelegt op het houden of mesten van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen (zoals een kalvermesterij, kippenfarm, varkensfokkerij en –mesterij);
  - b. tuinbouwveredelingsbedrijf: een agrarisch bedrijf of bedrijfsonderdeel gericht op het telen van gewassen in gebouwen, niet vervaardigd van glas of ander lichtdoorlatend materiaal, zoals een champignonkwekerij of witlofkwekerij;
70. **omgevingsvergunning:** vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wabo;
71. **opgraving:** de ontsluiting van een archeologische vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het bepalen van de onderzoeksdoelstellingen. Opgravingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificatie in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);
72. **passend in bebouwingsbeeld:**
- a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
  - b. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en;
  - c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
73. **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;
74. **plattelandswoning:** (voormalige) agrarische bedrijfswoning die (tevens) door derden mag worden bewoond conform artikel 2.14, lid 7 Wabo;
75. **prostitutie:** het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
76. **raamprostitutie:** een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostitutiee tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
77. **recreatief nachtverblijf:** recreatie in ruimten welke zijn bestemd of gebouwd voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, kampeershuisje, logeergebouwen, pension of kampeermiddel, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
78. **recreatief wonen:** bewoning van een ruimte als toeristisch verblijf, ondergeschikt aan een hoofdverblijf elders;

79. **regenkap:** niet door wanden omsloten bouwwerk overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas, bestemd voor de bescherming van gewassen tegen neerslag;
80. **seksautomatenhal:** een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of life-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
81. **seksbioscoop/-theater:** een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door vertoningen van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
82. **seksinrichting:** de voor 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 worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
83. **stacaravan:** een permanent kampeermiddel met een oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup> inclusief aan- of bijgebouw en een hoogte van maximaal 3,4 meter;
84. **standplaats:** een ruimte voor het plaatsen van een kampeermiddel;
85. **straatprostitutie:** zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
86. **tijdelijke kweektunnels:** kweektunnels die slechts gedurende één seizoen op de landbouwgronden aanwezig zijn;
87. **trekkershut:** een gebouw van eenvoudige constructie, bestemd voor kortdurend recreatief verblijf, met een oppervlakte van maximaal 40 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 5 meter;
88. **vaste meststoffen:** dierlijke meststoffen en andere meststoffen van organische oorsprong en samenstelling, mits de meststoffen niet verpompbaar zijn;
89. **verblijfsrecreatie:** recreatie in ruimten welke zijn bestemd of gebouwd voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, hotel of bed & breakfast door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
90. **voorgevel van een hoofdgebouw:** de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

91. **voorgevellijn**: de gevellijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;
92. **voormalig agrarisch bedrijf**: een oorspronkelijk agrarisch bedrijf waar geen bedrijfsmatige productie meer plaatsvindt;
93. **vrijstaand**: een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een andere gebouw;
94. **Wabo**: de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
95. **waterbassin**: een reservoir bestemd en geschikt voor het opslaan van water ten behoeve van het agrarische bedrijf;
96. **weg**: weg als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub b van de Wegenverkeerswet 1994;
97. **Wegenverkeerswet**: de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
98. **Wgh**: de Wet geluidhinder, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
99. **windturbine**: een machine met rotorbladen, waarmee door middel van windkracht elektriciteit wordt opgewekt;
100. **woning, wooneenheid**: een hoofdgebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
101. **woongebouw**: een gebouw, dat één woning omvat, dan wel 2 of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
102. **Wro**: Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
103. **Ww**: de Woningwet, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
104. **zijdelingse bouwperceelsgrens**: de kadastrale grens van een bouwperceel tussen twee bouwpercelen, die voor- en achterzijde van een bouwperceel verbindt.

## Artikel 2

### Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. **afstanden**  
van gebouwen onderling alsmede afstanden van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de bouwperceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;
- b. **de bouwhoogte van een bouwwerk**  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- c. **dakhelling**  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- d. **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;
- e. **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;
- f. **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;
- g. **het bebouwde oppervlak**  
optellen van de oppervlakten van alle binnen het bestemmingsvlak gelegen gebouwen bij elkaar, tenzij in deze regels anders is bepaald;
- h. **de bedrijfsvloeroppervlakte**  
wordt gemeten binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
  - a. voor intensieve veehouderijen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van alle dierplaatsen bij de bedrijfsvloeroppervlakte wordt inbegrepen. Bij het houden van pluimvee, pelsdieren en/of konijnen in gestapelde hokken c.q. batterijen geldt, in afwijking van het voorgaande, dat uitsluitend de oppervlakte van de vaste vloer onder de hokken c.q. batterijen bij de bedrijfsvloeroppervlakte wordt inbegrepen;
  - b. tot de bedrijfsvloeroppervlakte tevens wordt gerekend de onder afdaken aanwezige oppervlakte die wordt of kan worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten;
  - c. tot de bedrijfsvloeroppervlakte niet wordt gerekend de oppervlakte van mestbassins, mestplaten en weegbruggen;

i. **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;

j. **de hoogte van een windturbine**

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine, tenzij in deze regels anders is bepaald.





## HOOFDSTUK 2

# BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3

#### Agrarisch

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

#### 3.1.1 Bestemming

De voor '**Agrarisch**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven;  
alsmede voor:
  - b. glastuinbouw als neventak bij agrarische bedrijven;
  - c. kleinschalig kamperen;
  - d. het behoud van landschappelijke waarden;
  - e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - f. ter plaatse van de aanduiding 'aquacultuur': extensieve aquacultuur;
  - g. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf': een agrarisch loonbedrijf;
  - h. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': een intensieve veehouderij;
  - i. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier': een hoveniersbedrijf;
  - j. ter plaatse van de aanduiding 'manege': een manege;
  - k. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': stalling en opslag;
  - l. ter plaatse van de aanduiding 'paardenfokkerij': een paardenfokkerij;
  - m. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij': een paardenhouderij;
  - n. ter plaatse van de aanduiding 'partyboerderij': een partyboerderij;
  - o. ter plaatse van de aanduiding 'silo': een mestsilo;
  - p. ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum': een tuincentrum;
  - q. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie': verblijfsrecreatie;
  - r. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij': een zorgboerderij;
  - s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-agrarisch innovatie- en kenniscentrum': een agrarisch innovatie- en kenniscentrum;
  - t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-hobbyboerderij': een hobbyboerderij of kinderboerderij;
  - u. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-dierenpension': een dierenpension;
  - v. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-veehandel': een veehandel;
  - w. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – theeschenkerij': een theeschenkerij;
  - x. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – molen': het behoud van de molen als cultuurhistorisch waardevol object;

- y. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – landschapscamping': een landschapscamping;
- z. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde': het behoud en de versterking van de ecologische en landschappelijke waarden;
- aa. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – natuurontwikkelingsgebied': natuurontwikkelingsgebied.

### 3.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. één bedrijfswoning per bedrijf, tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' of 'bedrijfswoning uitgesloten' anders is aangeduid.

## 3.2 **Bouwregels**

### 3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Bedrijfsgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf worden gebouwd binnen een denkbeeldige rechthoek van 1 hectare, ter plaatse van een bestaand agrarisch bedrijf dat is vermeld in de bijlage 4 'Staat van Agrarische bedrijven';
- b. kassen ten behoeve van een neventak glastuinbouw worden gebouwd binnen de rechthoek als bedoeld in sub a, met dien verstande dat de oppervlakte per bedrijf maximaal 2.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. gebouwen ten behoeve van extensieve aquacultuur worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'aquacultuur', met dien verstande dat:
  - de oppervlakte per bedrijf maximaal 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - de goothoogte en bouwhoogte maximaal 4 meter respectievelijk 7 meter bedragen, in afwijking van sub g;
  - de dakhelling tenminste 40° en maximaal 50° bedraagt;
  - de afstand tot openbare weg maximaal 40 meter bedraagt;
- d. gebouwen ten behoeve van de activiteiten als bedoeld in lid 3.1.1 sub f tot en met y worden gebouwd binnen het betreffende aanduidingsvlak;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' bedraagt de bedrijfsvloeroppervlakte van de stallen maximaal 4.500 m<sup>2</sup>;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-hobbyboerderij' bedraagt het bebouwd oppervlak maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- g. de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- h. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt tenminste 5 meter;
- i. voor zover van toepassing, worden nieuwe bedrijfsgebouwen gesitueerd met inachtneming van de afstandsnormen zoals genoemd in bijlage 5;

- j. bedrijfsgebouwen groter dan 250 m<sup>2</sup> mogen uitsluitend worden gebouwd indien wordt zorggedragen voor een goede landschappelijke inpassing door het aanbrengen van een bomenrij van de eerste of tweede grootte met een plantafstand van maximaal 12 meter (voor zover niet aanwezig), overeenkomstig de 'soortenlijst' in bijlage 8.

### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf worden gebouwd binnen de rechthoek als bedoeld in lid 3.2.1 sub a;
- b. in afwijking van sub a mogen buiten de rechthoek worden gebouwd:
- sleufsilos en kuilvoerplaten, mits deze aansluitend aan de rechthoek als bedoeld in sub a worden gesitueerd;
  - mestplaten voor tijdelijke mestopslag, mits deze op tenminste 5 meter uit de insteek van het oppervlaktewater worden gesitueerd;
  - waterbassins met een inhoud van maximaal 200 m<sup>3</sup>;
  - hagelnetten en regenkapen, mits deze landschappelijk worden ingepast met een windsingel;
  - bouwwerken van geringe afmetingen ten behoeve van de waterhuishouding;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van een neventak glastuinbouw worden gebouwd binnen de rechthoek als bedoeld in lid 3.2.1 sub a;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de activiteiten als bedoeld in lid 3.1.1 sub f tot en met w worden gebouwd binnen het betreffende aanduidingsvlak;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:
- 20 meter voor een windturbine, gerekend vanaf het peil tot aan de tip van de rotor in de hoogste stand (tiphoogte);
  - 10 meter voor een open hangar, met dien verstande dat de goothoogte maximaal 7 meter bedraagt;
  - 10 meter voor een silo, geen mestsilo zijnde;
  - 5 meter voor een mestbassin;
  - 1 meter voor bouwwerken ten behoeve van extensieve aquacultuur;
  - 4 meter voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- f. per bedrijf mag maximaal één windturbine worden geplaatst;
- g. de afstand van een windturbine tot woningen van derden bedraagt tenminste 100 meter;
- h. de gezamenlijke inhoud van mestbassins bedraagt maximaal 1.500 m<sup>3</sup> per bedrijf;
- i. de inhoud van de mestsilo ter plaatse van de aanduiding 'silo' bedraagt maximaal 2.500 m<sup>3</sup>.

### 3.2.3 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd bij een bestaand agrarisch bedrijf zoals vermeld in de bijlage 4 'Staat van Agrarische bedrijven';
- b. een bedrijfswoning wordt gebouwd binnen de rechthoek als bedoeld in lid 3.2.1 sub a dan wel het aanduidingsvlak als bedoeld in lid 3.2.1 sub d;

- c. het bewoonbaar vloeroppervlak van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en exclusief bijgebouwen bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup>, de inhoud bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 5,5 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- e. de afstand van de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter;
- f. bij iedere bedrijfswoning mogen maximaal twee vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 60 m<sup>2</sup>;
- g. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 7 meter;
- h. bij toepassing van hellende dakvlakken bedraagt de dakhelling minimaal 30°.

#### 3.2.4 Voorzieningen op kampeerterreinen

Gebouwen ten behoeve van kampeerterreinen als bedoeld in lid 3.1.1 sub c en sub y worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen worden gebouwd binnen de rechthoek als bedoeld in lid 3.2.1 sub a dan wel het aanduidingsvlak als bedoeld in lid 3.2.1 sub d;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van centrale sanitaire en slechtweervoorzieningen bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>,
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 meter;
- d. per standplaats mogen individuele sanitaire voorzieningen worden gebouwd, met een oppervlakte van maximaal 5 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter.

### 3.3 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.1.2, sub c voor de bouw van een tweede bedrijfswoning, mits voldaan wordt aan het toetsingscriterium 'noodzaak' conform bijlage 1;
- b. lid 3.1.2, sub c voor de omzetting van de tijdelijke tweede bedrijfswoning op Stekeldijk 25a naar een permanente tweede bedrijfswoning, mits voldaan wordt aan het toetsingscriterium 'noodzaak' conform bijlage 1;
- c. lid 3.2.1, sub a voor het vergroten van de rechthoek, met dien verstande dat:
  - de rechthoek uitsluitend mag worden vergroot indien uitbreiding binnen de rechthoek door ruimtegebrek of door ongunstige situering van gebouwen onmogelijk is, ofwel indien dit noodzakelijk is voor het realiseren van een mestbassin;
  - bij het vergroten van de rechthoek binnen 100 meter van een bebouwde kom, verblijfsrecreatieterrein of natuurgebied, vergroting slechts mag plaatsvinden aan de zijde die is afgekeerd van het betreffende kwetsbare gebied;
  - bij het vergroten van de rechthoek tot 1,5 hectare burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij de Agrarische Adviescommissie Zeeland;
  - bij het vergroten van de rechthoek tot méér dan 1,5 hectare moet worden voldaan aan de toetsingscriteria 'noodzaak', 'landschappelijke inpassing' en 'milieutoets' conform bijlage 1;

- d. lid 3.2.1, sub a voor het buiten de rechthoek bouwen van schuurtjes, melkstallen of schuilgelegenheden voor vee met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>, mits voldaan wordt aan de toetsingscriteria 'noodzaak' en 'landschappelijke inpassing' conform bijlage 1;
- e. lid 3.2.1, sub b voor het buiten de rechthoek plaatsen van boogkassen met een hoogte van maximaal 2,50 meter, tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 1 hectare per bedrijf, mits voldaan wordt aan het toetsingscriterium 'landschappelijke inpassing' conform bijlage 1;
- f. lid 3.2.1 sub c voor een oppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup>, mits wordt voldaan aan het toetsingscriterium 'landschappelijke inpassing' conform bijlage 1;
- g. lid 3.2.1 sub e tot maximaal 5.500 m<sup>2</sup>, mits wordt voldaan aan de toetsingscriteria 'noodzaak' en 'milieutoets' conform bijlage 1;
- h. lid 3.2.1, sub g voor een goothoogte van maximaal 8 meter en een bouwhoogte van maximaal 12 meter, mits voldaan wordt aan het toetsingscriterium 'landschappelijke inpassing' conform bijlage 1;
- i. lid 3.2.1, sub i voor een kleinere afstand, mits wordt voldaan aan het toetsingscriterium 'milieutoets' conform bijlage 1;
- j. lid 3.2.2, sub b voor een groter waterbassin, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 2,5 meter;
- k. lid 3.2.2, sub e voor de hoogte van een silo, geen mestsilos zijnde, tot maximaal 15 meter;
- l. lid 3.2.2, sub e voor de hoogte van een mestbassin tot maximaal 8 meter, uitsluitend ten behoeve van afdekking door middel van een kap, mits wordt voldaan aan het toetsingscriterium 'landschappelijke inpassing' conform bijlage 1;
- m. lid 3.2.2, sub h voor het bouwen van mestbassins tot een gezamenlijke inhoud van maximaal 2.500 m<sup>3</sup> per bedrijf, maximaal 4.000 m<sup>3</sup> ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' of maximaal 5.000 m<sup>3</sup> bij opslag voor meerdere bedrijven, mits wordt voldaan aan de toetsingscriteria 'noodzaak', 'landschappelijke inpassing', 'milieutoets' en 'ontsluitingsmogelijkheden' conform bijlage 1;
- n. lid 3.2.4, sub a voor het bouwen aansluitend aan de rechthoek of het aanduidingsvlak.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.4.1 Verboden gebruik**

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

- a. het gebruik van gronden buiten de rechthoek als bedoeld in lid 3.2.1 sub a voor het leggen van een mestbassin;
- b. de opslag van bagger en grondspecie buiten de rechthoek als bedoeld in lid 3.2.1 sub a;
- c. het boren of proefboren naar gas, waaronder schaliegas.

#### **3.4.2 Toelaatbaar gebruik**

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

- a. het gebruik van tijdelijke kweektunnels met een hoogte van minder dan 1,5 meter;
- b. het gebruik van bestaande gebouwen voor caravan- en botenstalling;

- c. het gebruik van bestaande gebouwen voor de verkoop van agrarische producten, tot een oppervlakte van maximaal 40m<sup>2</sup> per bedrijf;
- d. het gebruik van bestaande gebouwen voor kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, tot een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup> per bedrijf;
- e. het bieden van logies en ontbijt in de bedrijfswoning;
- f. het hobbymatig houden van dieren;
- g. het hobbymatig telen van gewassen.

#### 3.4.3 Aquacultuur

Met betrekking tot het gebruik ter plaatse van de aanduiding 'aquacultuur' gelden de volgende regels:

- a. landschappelijke inpassing van bassins is uitsluitend toegestaan in de vorm van een grondwal met een hoogte van maximaal 1 meter;
- b. het gebruik van gronden voor aquacultuur is uitsluitend toegestaan indien er geen negatieve effecten zijn voor de waterhuishouding;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bassins bedraagt maximaal 125 hectare;

#### 3.4.4 Kleinschalig kamperen

Met betrekking tot het gebruik als bedoeld in lid 3.1.1 sub c (kleinschalig kamperen) gelden de volgende regels:

- a. kleinschalig kamperen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de kampeerterreinen zoals vermeld in bijlage 2;
- b. het aantal kampeermiddelen per kampeerterrein bedraagt maximaal het aantal zoals vermeld in bijlage 2;
- c. stacaravans zijn niet toegestaan;
- d. de kampeermiddelen worden geplaatst binnen of aansluitend aan de rechthoek als bedoeld in lid 3.2.1 sub a of het aanduidingsvlak als bedoeld in lid 3.2.1 sub d;
- e. de afstand tot woningen van derden bedraagt tenminste 50 meter;
- f. de afstand tot natuurgebieden bedraagt tenminste 100 meter.

#### 3.4.5 Landschapscamping

Met betrekking tot het gebruik ter plaatse van de aanduiding 'landschapscamping' gelden de volgende regels:

- a. er mogen maximaal 60 kampeermiddelen worden geplaatst;
- b. er moet worden voldaan aan het toetsingscriterium 'landschappelijke inpassing' conform bijlage 1;
- c. stacaravans zijn niet toegestaan.

### 3.5 **Afwijking van de gebruiksregels**

#### 3.5.1 Gastenverblijf

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1.1 voor het inrichten en gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf, onder de voorwaarden als genoemd in artikel 29.

3.5.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1.1 voor het inrichten en gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg, onder de voorwaarden als genoemd in artikel 29.

3.5.3 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1.1 voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen, onder de voorwaarden als genoemd in artikel 29.

3.5.4 Plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1.1 voor het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, mits voldaan wordt aan het toetsingscriterium 'geen ernstige beperking agrarische functie' conform bijlage 1.

3.5.5 Nieuwe Economische Dragere

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1.1 voor het realiseren van een Nieuwe Economische Drager conform bijlage 3 of een vergelijkbare activiteit, met dien verstande dat:

- a. de Nieuwe Economische Drager uitsluitend is toegestaan ter plaatse van een bestaand bedrijf;
- b. bij beëindiging van de agrarische activiteiten het plan dient te worden gewijzigd met toepassing van lid 3.7.4;
- c. de Nieuwe Economische Drager mag worden gevestigd in een bestaand gebouw of een nieuw gebouw, waarbij de bestaande bebouwing maximaal 20% mag worden uitgebreid met een maximum van 250 m<sup>2</sup>;
- d. de Nieuwe Economische Drager uitsluitend is toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende toetsingscriteria (conform bijlage 1):
  - geen ernstige beperking agrarische functie;
  - geen onevenredige toename automobilititeit;
  - watertoets;
- e. de Nieuwe Economische Drager qua aard, schaal en omvang inpasbaar moet zijn in de omgeving;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone – geur' geen nieuwe geurgevoelige objecten zijn toegestaan.

3.5.6 Seizoensarbeiders

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1.1 voor het tijdelijk huisvesten van aan het betreffende agrarische bedrijf verbonden seizoenarbeiders, met in achtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning kan worden verleend voor vervangende nieuwbouw of het in pandig verbouwen van een gebouw, of voor het aanleggen van een kleinschalig kampeerterrein;

- b. de gezamenlijke oppervlakte van (woon)eenheden voor seizoensarbeiders bedraagt maximaal 250m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van niet in pandige (woon)eenheden bedraagt maximaal 3,5 meter;
- d. de tijdelijke huisvesting mag per jaar niet langer duren dan de periode van 15 maart t/m 31 oktober. Buiten deze periode dienen de eventuele kampeermiddelen te worden verwijderd;
- e. de afwijking mag niet leiden niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. de omgevingsvergunning kan worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende toetsingscriteria (conform bijlage 1):
  - noodzaak;
  - volwaardigheid;
  - watertoets.
- h. ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone – geur' geen nieuwe geurgevoelige objecten zijn toegestaan.

#### 3.5.7 Overloopparkerterrein

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1.1 voor het gebruik van landbouwgronden als overloopparkerterrein, mits dit niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

#### 3.5.8 Aquacultuur

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1.1, sub f voor intensieve aquacultuur als neventak bij een bestaand agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'aquacultuur', mits:

- de gebouwen worden gebouwd binnen de rechthoek als bedoeld in lid 3.2.1 sub a;
- wordt voldaan aan de toetsingscriteria 'landschappelijke inpassing', 'milieutoets' en 'watertoets' conform bijlage 1.

#### 3.5.9 Nieuw kleinschalig kampeerterrein

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.4 sub a voor een nieuw kleinschalig kampeerterrein met maximaal 25 kampeermiddelen, met dien verstande dat:

- het kampeerterrein moet worden aangesloten op de riolering;
- voldaan moet worden aan de toetsingscriteria 'geen ernstige beperking agrarische functie', 'landschappelijke inpassing' en 'watertoets' conform bijlage 1;
- bij meer dan 15 standplaatsen voldaan moet worden aan het toetsingscriterium 'verevening' conform bijlage 1;
- ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone – geur' geen nieuwe geurgevoelige objecten zijn toegestaan.

#### 3.5.10 Uitbreiding kleinschalige kampeerterreinen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.4 sub b voor het uitbreiden tot maximaal 25 standplaatsen, mits wordt voldaan aan de toetsingscriteria 'geen ernstige beperking agrarische functie', 'landschappelijke inpassing', 'watertoets' en 'verevening' conform bijlage 1.



### 3.5.11 Stacaravans

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.4 sub c voor het plaatsen van stacaravans, chalets of trekkershutten, mits:

- per kampeerterrein maximaal 20 procent van de standplaatsen wordt gebruikt voor stacaravans, chalets of trekkershutten;
- wordt voldaan aan het toetsingscriterium 'landschappelijke inpassing' conform bijlage 1.

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

### 3.6.1 Vergunningsvereiste

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

- a. het aanleggen van een boomgaard binnen een afstand van 50 meter uit een gevoelig object;
- b. het aanleggen van een waterbassin buiten de rechthoek als bedoeld in lid 3.2.1 sub a;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde':
  - het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
  - het omzetten van grasland in bouwland;
  - het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
  - het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - het graven en dempen van sloten.

### 3.6.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 3.6.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden voor normaal onderhoud en beheer;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan in uitvoering zijn.

### 3.6.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden die aan de bestemming zijn toegekend;
- b. ingeval van de aanleg van een boomgaard er geen nadelige gevolgen zijn voor de volksgezondheid;

- c. ingeval van de aanleg van een waterbassin er geen negatieve landschappelijke gevolgen zijn.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde' de ecologische en landschappelijke waarden niet worden aangetast.

### **3.7 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **3.7.1 Nieuwvestiging**

Het bevoegd gezag kan de bijlage 4 'Staat van Agrarische bedrijven' wijzigen voor de vestiging van een nieuw grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:

- a. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend mag worden toegepast voor:
  - bedrijfsverplaatsing als gevolg van uitkoop (vanwege stads- of dorpsuitbreiding, ruilverkaveling, natuurontwikkeling of het oplossen van een milieuknelpunt);
  - bedrijfssplitsing waarbij een bedrijf met twee bedrijfsvoerders wordt gesplitst in twee volwaardige en zelfstandige bedrijven;
  - de nieuwvestiging van een fruitteeltbedrijf;
- b. nieuwvestiging niet is toegestaan indien deze verband houdt met bedrijfsbeëindiging of structurele bedrijfsverkleining van enig agrarisch bedrijf binnen het plangebied in de periode van 5 jaar voorafgaand aan het verzoek om nieuwvestiging. Hierbij wordt onder 'structurele bedrijfsverkleining' verstaan: het zodanig afstand doen van eigendoms- of pachtrechten dat een bedrijfsomvang van minder dan 50 hectare resteert;
- c. nieuwvestiging niet is toegestaan indien de betreffende landbouwgronden beschikbaar zijn gekomen door het beëindigen van een agrarisch bedrijf binnen 1.000 meter vanaf deze gronden;
- d. nieuwvestiging uitsluitend is toegestaan indien een bijdrage wordt geleverd in de sanering van agrarische opstallen elders, conform de geldende provinciale Handreiking Verevening;
- e. nieuwvestiging niet is toegestaan binnen 100 meter van woongebieden, verblijfsrecreatieterreinen en natuurgebieden;
- f. nieuwvestiging niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone – geur';
- g. voorzien moet worden in voldoende bluswatercapaciteit;
- h. voldaan moet worden aan de volgende toetsingscriteria (conform bijlage 1):
  - noodzaak;
  - volwaardigheid;
  - landschappelijke inpassing;
  - milieutoets;
  - ontsluitingsmogelijkheden;
  - Watertoets.

#### **3.7.2 Intensieve aquacultuur**

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen voor de vestiging van intensieve aquacultuurbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'aquacultuur', met dien verstande dat:

- a. de bedrijven worden gevestigd binnen een rechthoekig bouwvlak van maximaal 1,5 hectare, met een langste zijde van maximaal 150 meter;
- b. binnen een bouwvlak meerdere bedrijven mogen worden gevestigd;

- c. maximaal 4 nieuwe bouwvlakken van elk 1,5 hectare zijn toegestaan;
- d. de afstand tussen bouwvlakken tenminste 250 meter bedraagt;
- e. de afstand tot agrarische bedrijven tenminste 250 meter bedraagt;
- f. de afstand tot woongebieden tenminste 100 meter bedraagt;
- g. het bouwvlak direct aan een bestaande openbare weg wordt geprojecteerd;
- h. de bouwhoogte maximaal 10 meter bedraagt;
- i. een bedrijfswoning niet is toegestaan;
- j. voldaan moet worden aan de volgende toetsingscriteria (conform bijlage 1):
  - landschappelijke inpassing;
  - milieutoets;
  - ontsluitingsmogelijkheden;
  - watertoets.

### 3.7.3 Regionale mestopslag

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen ten behoeve van een regionale mestopslagplaats, met dien verstande dat:

- a. voldaan moet worden aan de geldende provinciale Handreiking Verevening;
- b. voldaan moet worden aan de volgende toetsingscriteria (conform bijlage 1):
  - landschappelijke inpassing;
  - milieutoets;
  - ontsluitingsmogelijkheden;
  - watertoets.

### 3.7.4 Nieuwe Economische Draggers (omschakeling)

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen voor het realiseren van een Nieuwe Economische Drager conform bijlage 3 of een vergelijkbare activiteit, met dien verstande dat:

- a. de Nieuwe Economische Drager uitsluitend is toegestaan ter plaatse van een bestaand bedrijf;
- b. de Nieuwe Economische Drager mag worden gevestigd in een bestaand gebouw of een nieuwe gebouw, waarbij de bestaande bebouwing maximaal 20% mag worden uitgebreid met een maximum van 250 m<sup>2</sup>;
- c. voldaan moet worden aan de volgende toetsingscriteria (conform bijlage 1):
  - geen ernstige beperking agrarische functie;
  - geen onevenredige toename automobilititeit;
  - ontsluitingsmogelijkheden;
  - watertoets;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone – geur' geen nieuwe geurgevoelige objecten zijn toegestaan.

### 3.7.5 Omzetting naar 'Wonen'

Het bevoegd gezag kan de bestemming van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen, waarvan de agrarische functie door bedrijfsbeëindiging is vervallen, wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits voldaan wordt aan het toetsingscriterium 'geen ernstige beperking agrarische functie' conform bijlage 1.

### 3.7.6 Landgoederen

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen ten behoeve van de aanleg van landgoederen in de Onrustpolder, met dien verstande dat:

- a. per landgoed tenminste 5 hectare natuur en/of landschap wordt ontwikkeld;
- b. de te realiseren natuur- en landschapswaarden ook privaatrechtelijk worden vastgelegd;
- c. op een landgoed meerdere gebouwen mogen worden gebouwd;
- d. het bebouwingspercentage maximaal 3% bedraagt;
- e. de inhoud van de bebouwing maximaal 4.500 m<sup>3</sup> bedraagt per 5 hectare landgoed;
- f. tenminste 80% van het landgoed openbaar toegankelijk dient te zijn;
- g. het aantal wooneenheden dient te passen in het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- h. voldaan moet worden aan de toetsingscriteria 'geen ernstige beperking agrarische functie' en 'watertoets' conform bijlage 1.

### 3.7.7 Natuurontwikkeling

Het bevoegd gezag kan de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - natuurontwikkelingsgebied' wijzigen in 'Natuur', mits de gronden ten behoeve van natuurontwikkeling op vrijwillige basis en gebruiksvrij zijn verworven en de landschapswaarden privaatrechtelijk worden vastgelegd.

### 3.7.8 Wijziging naar horeca

Het bevoegd gezag kan de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'wrozone-wijzigingsgebied – 1' wijzigen in 'Horeca', met dien verstande dat:

- a. uitsluitend horecabedrijven als bedoeld in categorie 1 van de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten zijn toegestaan;
- b. de maximale bouwhoogte 6 meter bedraagt;
- c. voldaan moet worden aan volgende toetsingscriteria (conform bijlage 1):
  - geen ernstige beperking agrarische functie;
  - landschappelijke inpassing;
  - ontsluitingsmogelijkheden;
  - watertoets;
- d. voldaan moet worden aan de geldende provinciale Handreiking Verevening;
- e. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform de normen zoals opgenomen in de CROW, publicatie nr. 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

## Artikel 4

### Bedrijf

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

##### 4.1.1 Bestemming

De voor '**Bedrijf**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'aquacultuur': intensieve aquacultuur;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier': hoveniersbedrijf;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'museum': museum;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': stalling en opslag;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'sluis': een sluis;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum': tuincentrum;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg': verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie': waterzuiveringsinstallatie;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-agrarische aan- en verkooporganisatie': agrarische aan- en verkooporganisatie;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-groenvoederdrogerij': groenvoederdrogerij;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-visbewerkingsinrichting': visbewerkingsinrichting en viswinkel;

alsmede voor:

- l. andere bedrijfsactiviteiten voor zover die voorkomen in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- m. wegen, paden, parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

##### 4.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 4.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': één bedrijfswoning met aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Bedrijfsgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de maximale goot- en bouwhoogte en het maximale bebouwd oppervlak (exclusief bedrijfswoning) zoals weergegeven in onderstaand schema:

Adres	Aanduiding	goot- hoogte	bouw- hoogte	bebouwd oppervlak <sup>*)</sup>
Boomdijk 2, Kats	opslag	4 m.	6 m.	220 m <sup>2</sup>
Bosdijk 4	waterzuiveringsinstallatie	6 m.	6 m.	5.000 m <sup>2</sup>
1 <sup>e</sup> Deltaweg 1a	Sluis	6 m.	6 m.	200 m <sup>2</sup>
1 <sup>e</sup> Deltaweg 13	verkooppunt motor- brandstoffen met lpg	4 m.	6 m.	600 m <sup>2</sup>
1 <sup>e</sup> Deltaweg 14	verkooppunt motor- brandstoffen met lpg	4 m.	6 m.	600 m <sup>2</sup>
1 <sup>e</sup> Deltaweg 15	opslag	6 m.	6 m.	1.050 m <sup>2</sup>
Jacobahaven 1	aquacultuur	8 m.	10 m.	2.700 m <sup>2</sup>
Jacobahaven 4	aquacultuur	8 m.	10 m.	7.500 m <sup>2</sup>
Jacobaweg 1	visbewerkingsinrichting	6 m.	10 m.	365 m <sup>2</sup>
Kortgeenseweg 3	groenvoederdrogerij	8 m.	20 m.	18.000 m <sup>2</sup>
Nieuweweg 6	tuincentrum + hovenier	6 m.	10 m.	5.000 m <sup>2</sup>
Oud Kortgenedijk 1	-	6 m.	12 m.	1.750 m <sup>2</sup>
Oud Kortgenedijk 2	museum	6 m.	12 m.	1.300 m <sup>2</sup>
Oud Kortgenedijk 3	agrarische aan- en verkooporganisatie	6 m.	10 m.	5.000 m <sup>2</sup>

\*) exclusief bedrijfswoning

### 4.2.2 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bewoonbaar vloeroppervlak van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup>, de inhoud bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- b. de goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 5,5 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- c. de afstand van de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen tot aan de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter;
- d. bij iedere bedrijfswoning mogen maximaal twee vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 40 m<sup>2</sup>;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 7 meter;
- f. bij toepassing van hellende dakvlakken bedraagt de dakhelling minimaal 30°.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 4 meter;
- b. in afwijking van sub a bedraagt de hoogte van schoorstenen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-groenvoederdrogerij' maximaal 50 meter;
- c. de bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal de in lid 4.2.1 aangegeven oppervlakte.

**4.3 Specifieke gebruiksregels**

4.3.1 Verboden gebruik

Tot een gebruik *strijdig* met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. Bevi-inrichtingen, uitgezonderd 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- b. Wgh-inrichtingen;
- c. zelfstandige kantoren.

4.3.2 Toelaatbaar gebruik

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

- a. detailhandel die samenhangt met de betreffende bedrijfsactiviteit;
- b. ondersteunende horeca in de categorie 1 van de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten.

**4.4 Afwijking van de gebruiksregels**

4.4.1 Andere bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1.1 sub I voor de uitoefening van een bedrijfsactiviteit die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is genoemd, mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving aanvaardbaar is.

4.4.2 Gastenverblijf

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1.1 voor het inrichten en gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf, onder de voorwaarden als genoemd in artikel 29.

4.4.3 Mantelzorgverblijf

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1.1 voor het inrichten en gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg, onder de voorwaarden als genoemd in artikel 29.

## Artikel 5

### Cultuur en ontspanning

#### 5.1 Bestemmingsomschrijving

##### 5.1.1 Bestemming

De voor '**Cultuur en ontspanning**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kwekerij,
- b. landschapstuin,

alsmede voor:

- c. verkoop van planten,
- d. ondersteunende horeca in de categorie 1 van de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten,
- e. verhardingen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

##### 5.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 5.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. één bedrijfswoning;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 5.2 Bouwregels

##### 5.2.1 Gebouwen

De gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bebouwde oppervlakte ten dienste van de kwekerij bedraagt maximaal 2.000 m<sup>2</sup>;
- b. de bebouwde oppervlakte ten dienste van de landschapstuin en plantenverkoop bedraagt maximaal 750 m<sup>2</sup>;
- c. de bebouwde oppervlakte ten dienste van horeca bedraagt maximaal 250 m<sup>2</sup>;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- e. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt tenminste 5 meter .

##### 5.2.2 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bewoonbaar vloeroppervlak van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup>, de inhoud bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>;



- b. de goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 5,5 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- c. de afstand van de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen tot aan de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter;
- d. bij iedere bedrijfswoning mogen maximaal twee vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 40 m<sup>2</sup>;
- e. de totale hoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 meter;

#### 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter.

### **5.3 Afwijking van de gebruiksregels**

#### 5.3.1 Gastenverblijf

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1.1 voor het inrichten en gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf, onder de voorwaarden als genoemd in artikel 29.

#### 5.3.2 Mantelzorgverblijf

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1.1 voor het inrichten en gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg, onder de voorwaarden als genoemd in artikel 29.

#### 5.3.3 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1.1 voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen, onder de voorwaarden als genoemd in artikel 29.

## Artikel 6

### Groen

#### 6.1 Bestemmingsomschrijving

##### 6.1.1 Bestemming

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, bermen en taluds;

alsmede voor:

b. waterhuishoudkundige voorzieningen,

c. extensieve dagrecreatie;

d. voet- en fietspaden;

e. ter plaatse van de aanduiding 'bos': tevens voor bos;

f. ter plaatse van de aanduiding 'sluis': voorzieningen ten behoeve van de sluis en het doorlaatmiddel;

g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-gedenkteken': een gedenkteken;

h. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

##### 6.1.2 Toelaatbare bebouwing

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

bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 6.2 Bouwregels

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

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

#### 6.3 Specifieke gebruiksregel

Tot een gebruik *strijdig* met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend: het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

## Artikel 7

### Horeca

#### 7.1 Bestemmingsomschrijving

##### 7.1.1 Bestemming

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven als bedoeld in categorie 1 van de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten;

alsmede voor:

- b. verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, terrassen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

##### 7.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 7.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 7.2 Bouwregels

##### 7.2.1 Bedrijfsgebouwen

Bedrijfsgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen worden gebouwd met inachtneming van het op de kaart aangegeven maximaal bebouwd oppervlak;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 5 meter.

##### 7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

#### 7.3 Afwijken van de bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-ontheffingsgebied 1' kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1, sub a voor een bebouwd oppervlak van maximaal 300 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de beeldkwaliteit van het gebouw dient te worden afgestemd op de omgeving.

## Artikel 8

### Maatschappelijk

#### 8.1 Bestemmingsomschrijving

##### 8.1.1 Bestemming

De voor '**Maatschappelijk**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voor voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'jeugdopvang': jeugdzorg en jeugdopvang;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats': begraafplaats;

alsmede voor:

- d. verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

##### 8.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 8.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': één bedrijfswoning met aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 8.2 **Bouwregels**

##### 8.2.1 Gebouwen

De gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- b. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt tenminste 5 meter.

##### 8.2.2 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bewoonbaar vloeroppervlak van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup>, de inhoud bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- b. de goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 5,5 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;

- c. de afstand van de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen tot aan de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter;
- d. bij iedere bedrijfswoning mogen maximaal twee vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 40 m<sup>2</sup>;
- e. de totale hoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 meter.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter;
- b. in afwijking van sub a bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding, die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevellijn, alsmede binnen 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn, maximaal 1 meter.

## Artikel 9

### Natuur

#### 9.1 Bestemmingsomschrijving

##### 9.1.1 Bestemming

De voor '**Natuur**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en de versterking van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bos': tevens voor bos;

met daaraan ondergeschikt:

- c. waterhuishoudkundige voorzieningen,
- d. dagrecreatief medegebruik.

##### 9.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 9.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 9.2 Bouwregels

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

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

#### 9.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1.2, voor de bouw van gebouwen ten behoeve van:

- a. onderhoud en beheer;
- b. natuurrecreatie of –educatie;
- c. schuilgelegenheid voor vee;

mits:

1. het oppervlak van de gebouwen maximaal 40 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
2. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de natuurwaarden.

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

### **9.4.1 Vergunningsvereiste**

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

- a. het aanleggen, verleggen en verbreden van paden, wegen en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen of wijzigen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen en verleggen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het graven, verbreden, dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten; het geheel of gedeeltelijk dempen van drinkputten en welen; het aanleggen van gesloten drainagesystemen; het diepploegen dieper dan 50 cm;
- e. het wijzigen dan wel verwijderen (vellen, rooien) van houtwalprofielen en houtgewassen;
- f. het beplanten van gronden met houtgewassen;
- g. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen.

### **9.4.2 Uitzonderingsregel**

Het in lid 9.4.1 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.

### **9.4.3 Voorwaarden**

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 9.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied per saldo niet significant worden aangetast.

### **9.4.4 Advies**

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 9.4 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een landschap- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning de natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad.

## Artikel 10

### Natuur-Landgoederen

#### 10.1 Bestemmingsomschrijving

##### 10.1.1 Bestemming

De voor '**Natuur-Landgoederen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. natuur en bos met extensief recreatief medegebruik,
- b. woondoeleinden,

alsmede voor:

- c. tuinen, erven, paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

##### 10.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 10.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

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

#### 10.2 **Bouwregels**

##### 10.2.1 Gebouwen

De gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal wooneenheden bedraagt maximaal het op de kaart aangegeven aantal;
- b. de inhoud van de gebouwen bedraagt maximaal 4.500 m<sup>3</sup> per 5 hectare;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 8 meter en de bouwhoogte 12 meter;
- d. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt tenminste 10 meter.

##### 10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

#### 10.3 **Specifieke gebruiksregels**

Tenminste 80% van het landgoed dient openbaar toegankelijk te zijn.



## **10.4 Afwijking van de gebruiksregels**

### **10.4.1 Aan huis gebonden beroep of bedrijf**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1.1 voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen, onder de voorwaarden als genoemd in artikel 29.

### **10.4.2 Nieuwe Economische Drager**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1.1 voor het realiseren van een Nieuwe Economische Drager zoals opgenomen in bijlage 3, mits er geen onevenredige toename is van de automobilititeit.

## Artikel 11

### Recreatie

#### 11.1 Bestemmingsomschrijving

##### 11.1.1 Bestemming

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch': de bedrijfsvoering van een grondgebonden agrarisch bedrijf als nevenfunctie;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling': caravan- en botenstalling;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie': speelboerderij en bezoekerscentrum;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein': kampeerterrein;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'strand': strandrecreatie;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin': volkstuin;
- g. ter plaatse van de 'specifieke vorm van recreatie-botenstalling': een botenstalling;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-camperpark': een camperpark;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-strandpaviljoen': een strandpaviljoen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-strandslaaphuis': verblijfsrecreatie in strandslaaphuisjes;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-surfschool': een surfschool;
- l. ter plaatse van de 'specifieke vorm van recreatie-waterskibaan': een waterski-centrum en andere watergebonden recreatie;
- m. verhardingen, verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water- en groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

##### 11.1.2 Toelaatbare bebouwing

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

- a. gebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': één bedrijfswoning met aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 11.2 **Bouwregels**

### 11.2.1 Caravanstalling

De gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 5.000 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte 10 meter.

### 11.2.2 Dagrecreatie en Agrarisch

De gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'dagrecreatie' en 'agrarisch' worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 1.500 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte 10 meter.

### 11.2.3 Kampeerterrein

De gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van centrale sanitaire en slechtweervoorzieningen bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>,
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 meter;
- c. per standplaats mogen individuele sanitaire voorzieningen worden gebouwd, met een oppervlakte van maximaal 5 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter.

### 11.2.4 Strand

Ter plaatse van de aanduiding 'strand' mogen de volgende gebouwen worden gebouwd:

- a. toiletgebouwen, met dien verstande dat:
  - de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
  - toiletgebouwen uitsluitend zijn toegestaan van 1 april tot 1 oktober;
- b. strandhuisjes, met dien verstande dat:
  - de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
  - de oppervlakte per strandhuisje maximaal 5 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - strandhuisjes uitsluitend zijn toegestaan van 1 april tot 1 oktober;
- c. een reddingspost of EHBO-post, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt.

### 11.2.5 Volkstuin

De gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 10 m<sup>2</sup> per volkstuintje,
- b. voor tuinhuisjes en kasjes geldt een goothoogte van maximaal 2,2 meter en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
- c. voor een centrale berging geldt een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

#### 11.2.6 Botenstalling

De gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – botenstalling' worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 2.000 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte 10 meter.

#### 11.2.7 Camperpark

De gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camperpark' worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- b. de hoogte van gebouwen en andere bouwwerken bedraagt maximaal 7 meter.

#### 11.2.8 Strandpaviljoen

De gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – strandpaviljoen' worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter;
- b. de bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 300 m<sup>2</sup>.

#### 11.2.9 Strandslaaphuisjes

De gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - strandslaaphuis' worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 7 meter;
- b. de in pandige oppervlakte per strandslaaphuisje bedraagt maximaal 40 m<sup>2</sup>;
- c. de strandslaaphuisjes moeten voldoen aan brandveiligheidseisen;
- d. de strandslaaphuisjes moeten worden aangesloten op de riolering;
- e. in de omgeving moet worden voorzien in parkeergelegenheid;
- f. het aantal strandslaaphuisjes bedraagt maximaal het aantal zoals op de verbeelding met de aanduiding 'maximum aantal strandslaaphuizen' is aangeduid.

#### 11.2.10 Surfschool

De gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – surfschool' worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- b. de bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>.

#### 11.2.11 Waterskibaan

De gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - waterskibaan' worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 750 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte 10 meter.

#### 11.2.12 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bewoonbaar vloeroppervlak van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup>, de inhoud bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- b. de goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 5,5 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- c. de afstand van de bedrijfswoning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot aan de perceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter;
- d. bij de bedrijfswoning mogen maximaal twee vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 40 m<sup>2</sup>;
- e. de goothoogte van een aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 meter.

#### 11.2.13 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

### 11.3 **Afwijken van de bouwregels**

Ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1, sub a voor het uitbreiden van het bebouwd oppervlak, mits een bijdrage wordt geleverd in de sanering van agrarische opstallen elders, conform de geldende provinciale Handreiking Verevening.

### 11.4 **Specifieke gebruiksregels**

#### 11.4.1 Dagrecreatie

Met betrekking tot het gebruik ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie' geldt de volgende regel:

ondersteunende horeca in de categorie 1 van de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten is toegestaan.

#### 11.4.2 Kamperen

Met betrekking tot het gebruik ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' gelden de volgende regels:

- a. het maximum aantal kampeermiddelen is als volgt:
  - Oostbermweg 2, Kortgene: 130 plaatsen;
  - Baas Huisweg 2, Kamperland: 25 plaatsen;
  - Baas Huisweg 11, Kamperland: 15 plaatsen;
- b. stacaravans zijn niet toegestaan.

#### 11.4.3 Camperpark

Met betrekking tot het gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camperpark' gelden de volgende regels:

- a. maximaal 102 camperplaatsen zijn toegestaan;
- b. een bedrijfswoning is niet toegestaan.

#### 11.4.4 Waterskibaan

Met betrekking tot het gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - waterskibaan' gelden de volgende regels:

- a. detailhandel die samenhangt met de betreffende activiteit is toegestaan;
- b. ondersteunende horeca in de categorie 1 van de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten is toegestaan.

### **11.5 Afwijking van de gebruiksregels**

#### 11.5.1 Gastenverblijf

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1.1 voor het inrichten en gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf, onder de voorwaarden als genoemd in artikel 29.

#### 11.5.2 Mantelzorgverblijf

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1.1 voor het inrichten en gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg, onder de voorwaarden als genoemd in artikel 29.

#### 11.5.3 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1.1 voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen, onder de voorwaarden als genoemd in artikel 29.

#### 11.5.4 Stacaravans

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.4.2 sub b voor het plaatsen van stacaravans, chalets of trekkershutten, mits:

- per kampeerterrein maximaal 20 procent van de standplaatsen wordt gebruikt voor stacaravans, chalets of trekkershutten;
- wordt voldaan aan het toetsingscriterium 'landschappelijke inpassing' conform bijlage 1.

## 11.6 Wijzigingsbevoegdheid

11.6.1 Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied - 2' het plan wijzigen ten behoeve van de bouw van strandslaaphuisjes, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 7 meter bedraagt;
- b. de inpandige oppervlakte per strandslaaphuisje maximaal 40 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. strandslaaphuisjes uitsluitend zijn toegestaan van 1 april tot 1 oktober;
- d. de strandslaaphuisjes moeten voldoen aan brandveiligheidseisen;
- e. de strandslaaphuisjes moeten worden aangesloten op de riolering;
- f. in de omgeving moet worden voorzien in parkeergelegenheid;
- g. de strandslaaphuisjes zodanig worden gesitueerd dat de wezenlijke kenmerken en natuurwaarden van het gebied per saldo niet significant worden aangetast;
- h. het bevoegd gezag schriftelijk advies inwint bij een natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of aan sub g wordt voldaan.

11.6.2 Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied - 3' het plan wijzigen ten behoeve van de aanleg van een buitenplaats voor natuurgerichte verblijfsrecreatie, met dien verstande dat:

- a. tenminste 1,5 hectare natuur en/of landschap dient te worden ontwikkeld;
- b. de te realiseren natuur- en landschapswaarden tevens privaatrechtelijk worden vastgelegd;
- c. maximaal 5 chalets mogen worden gebouwd met een gezamenlijke inhoud van maximaal 1.350 m<sup>3</sup>;
- d. het bebouwingspercentage maximaal 3% bedraagt;
- e. het terrein openbaar toegankelijk dient te zijn;
- f. artikel 11 onverminderd van toepassing blijft op het resterende kampeerterrein.

## Artikel 12

### Sport

#### 12.1 Bestemmingsomschrijving

##### 12.1.1 Bestemming

De voor '**Sport**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. sportterrein;

alsmede voor:

b. ondersteunende horeca-activiteiten in categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten ten dienste van de sportactiviteiten;

c. verhardingen, wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

##### 12.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 12.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 12.2 **Bouwregels**

##### 12.2.1 Gebouwen

Gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. de bebouwde oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 3%;

b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 meter;

c. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt tenminste 5 meter .

##### 12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

- lichtmasten en overige masten: 20 meter;

- ballenvangers: 10 meter;

- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 4 meter.



## Artikel 13

### Verkeer

#### 13.1 Bestemmingsomschrijving

##### 13.1.1 Bestemming

De voor '**Verkeer**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verhardingen, wegen, voet- en fietspaden, parkeerterreinen met de bijbehorende kunstwerken;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'sluis': tevens een sluisencomplex;

alsmede voor:

- c. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, geluidwerende voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbaar nut.

##### 13.1.2 Toelaatbare bebouwing

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

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

#### 13.2 **Bouwregels**

##### 13.2.1 Gebouwen

Gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal:
  - 11 meter voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'sluis';
  - 5 meter voor overige gebouwen;
- b. de afstand van de gebouwen tot de bestemmingsgrens bedraagt tenminste 5 meter.

##### 13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

- a. 30 meter voor bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'sluis';
- b. 20 meter voor bruggen en viaducten;
- c. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde.

## Artikel 14

### Water

#### 14.1 Bestemmingsomschrijving

##### 14.1.1 Bestemming

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. primaire waterlopen,

alsmede voor:

b. ter plaatse van de aanduiding 'gemaal': een gemaal;

c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - natuurontwikkelingsgebied': een natuurontwikkelingsgebied;

d. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

##### 14.1.2 Toelaatbare bebouwing

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

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 14.2 Bouwregels

##### 14.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

#### 14.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de bestemming 'Water' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - natuurontwikkelingsgebied' wijzigen in 'Natuur', mits de gronden ten behoeve van natuurontwikkeling op vrijwillige basis en gebruiksvrij zijn verworven.

## Artikel 15

### Water-Deltawater

#### 15.1 Bestemmingsomschrijving

##### 15.1.1 Bestemming

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

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurwaarden;
- b. de waterhuishouding;
- c. vaar- en waterwegen;
- d. visserij;
- e. watergebonden recreatie en oeverrecreatie;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'aquacultuur': tevens aquacultuur;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'haven': tevens een werkhaven voor onderhoudsvaartuigen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'sluis': tevens een sluisencomplex;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-waterskibaan': tevens een waterskibaan.

##### 15.1.2 Toelaatbare bebouwing

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

- a. gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-waterskibaan';
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 15.2 **Bouwregels**

##### 15.2.1 Gebouwen

Gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-waterskibaan' bedraagt maximaal 15 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,5 meter.

##### 15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

- a. 30 meter ter plaatse van de aanduiding 'sluis';
- b. 13 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - waterskibaan';
- c. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde.

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

#### **15.3.1 Vergunningsvereiste**

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

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

#### **15.3.2 Uitzonderingsregel**

Het in lid 15.3.1 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.

#### **15.3.3 Voorwaarden**

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in:

- a. lid 15.3.1, sub a zijn slechts toelaatbaar indien deze niet leiden tot onevenredige belemmeringen voor watergebonden recreatie.
- b. Lid 15.3.1, sub a tot en met e zijn slechts toelaatbaar indien de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied per saldo niet significant worden aangetast.

#### **15.3.4 Advies**

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 15.3.3, sub b wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een landschap- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning de natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad.

## Artikel 16

### Windturbine

#### 16.1 Bestemmingsomschrijving

##### 16.1.1 Bestemming

De voor '**Windturbine**' aangewezen gronden zijn bestemd voor windturbines en daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen inkoopstations ten behoeve van de levering van elektriciteit aan het openbare net.

##### 16.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 16.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

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

#### 16.2 **Bouwregels**

De gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de ashoogte van windturbines bedraagt maximaal 82 meter;
- b. de bouwhoogte van overige voorzieningen bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de capaciteit per windturbine bedraagt maximaal 3 MegaWatt, met dien verstande dat de gezamenlijke capaciteit per windpark maximaal 14,9 MegaWatt bedraagt.

## Artikel 17

### Wonen

#### 17.1 Bestemmingsomschrijving

##### 17.1.1 Bestemming

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. permanent en recreatief wonen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' uitsluitend recreatieve bewoning is toegestaan;

alsmede voor:

- b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning': landschapstuin, galerie en theeschenkerij;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'dierenasiel': dierenasiel en dierenpension;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': horeca in categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': stalling en opslag;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie': recreatieappartementen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – molen': het behoud van de molen als cultuurhistorisch waardevol object;
- h. tuinen, erven, paden en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

##### 17.1.2 Toelaatbare bebouwing

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

- a. woningen;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 17.2 **Bouwregels**

##### 17.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen bedraagt één per bestemmingsvlak, tenzij op de kaart anders is aangeduid;
- b. woningen mogen worden uitgebreid tot een bewoonbaar vloeroppervlak van maximaal 150 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte en de bouwhoogte van de woning mag maximaal 10% worden vergroot;
- d. de afstand van de woning tot de perceelsgrens bedraagt tenminste 2 meter, tenzij de wooneenheden aaneen zijn gebouwd;

- e. indien bij een woning een voormalige agrarische bedrijfsruimte aanwezig is, die één aaneengebouwd geheel vormt met de woning, mag de voormalige bedrijfsruimte worden betrokken bij de woning, mits:
  - het aantal wooneenheden gelijk blijft;
  - het uitwendige karakter niet ingrijpend wordt gewijzigd;

#### 17.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bij iedere woning bedraagt het bebouwd oppervlak van bijgebouwen tezamen maximaal 10% van het perceelsoppervlak, met een maximum van 200 m<sup>2</sup>;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt voor erven met een oppervlakte kleiner of gelijk aan 400 m<sup>2</sup> een maximaal bebouwd oppervlak van bijgebouwen tezamen van 40 m<sup>2</sup>;
- c. bij uitbreiding van een bestaand bijgebouw bedraagt de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte niet meer dan die van het bestaande bijgebouw;
- d. de goothoogte van een nieuw bijgebouw bedraagt maximaal 3,25 meter en de dakhelling maximaal 55°;
- e. de afstand van ieder bijgebouw tot de perceelsgrens bedraagt tenminste 2 meter.

#### 17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

### 17.3 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 17.1.2 voor de bouw van gebouwen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein als bedoeld in lid 17.5.5, met dien verstande dat:
  - de gezamenlijke oppervlakte van centrale sanitaire en slechtweervoorzieningen maximaal 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt;
  - per standplaats individuele sanitaire voorzieningen mogen worden gebouwd, met een oppervlakte van maximaal 5 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
- b. lid 17.2.1 sub b voor vervangende nieuwbouw van de woning op dezelfde plaats of op een andere plaats op het perceel, mits:
  - dit passend is in het bebouwingsbeeld;
  - het bewoonbaar vloeroppervlak maximaal 150 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. lid 17.2.1 sub c voor een grotere goot- en bouwhoogte, mits dit passend is in het bebouwingsbeeld;
- d. lid 17.2.2 sub e voor het bouwen van een bijgebouw tot op de perceelsgrens.

#### 17.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bestaande gebouwen voor caravan- en botenstalling;
- b. het bieden van logies en ontbijt in de woning.

#### 17.5 Afwijking van de gebruiksregels

##### 17.5.1 Gastenverblijf

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.1.1 voor het inrichten en gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf, onder de voorwaarden als genoemd in artikel 29.

##### 17.5.2 Mantelzorgverblijf

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.1.1 voor het inrichten en gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg, onder de voorwaarden als genoemd in artikel 29.

##### 17.5.3 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.1.1 voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen, onder de voorwaarden als genoemd in artikel 29.

##### 17.5.4 Nieuwe Economische Draggers

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.1.1 voor het realiseren van een Nieuwe Economische Drager conform bijlage 3 of een vergelijkbare activiteit, met dien verstande dat:

- a. een Nieuwe Economische Drager uitsluitend is toegestaan ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijf, waarbij de bestaande bebouwing maximaal 20% mag worden uitgebreid met een maximum van 250 m<sup>2</sup>;
- b. een Nieuwe Economische Drager uitsluitend is toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende toetsingscriteria (conform bijlage 1):
  - geen ernstige beperking agrarische functie;
  - geen onevenredige toename automobilititeit;
  - watertoets.

##### 17.5.5 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.1.1 voor een kleinschalig kampeerterrein met maximaal 25 kampeermiddelen, mits:

- a. maximaal 20 procent van de standplaatsen wordt gebruikt voor stacaravans, chalets of trekkershutten;
- b. het kampeerterrein niet leidt tot beperkingen voor omliggende bedrijven;
- c. het kampeerterrein wordt aangesloten op de riolering;
- d. de afstand tot woningen van derden tenminste 50 meter bedraagt;



- e. de afstand tot natuurgebieden tenminste 100 meter bedraagt;
- f. voldaan wordt aan het toetsingscriterium 'landschappelijke inpassing' conform bijlage 1;
- g. aansluitend aan het kampeerterrein een terrein beschikbaar is van tenminste 2 hectare met een landschappelijke gebruiksfunctie, dat wil zeggen toegankelijk voor de gasten en landschappelijk ingericht;
- h. bij meer dan 15 standplaatsen wordt voldaan aan het toetsingscriterium 'verevening' conform bijlage 1.

## Artikel 18

### Waarde – Archeologie - 1

#### 18.1 Bestemmingsomschrijving

##### 18.1.1 Bestemming

De voor 'Waarde-Archeologie-1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, met dien verstande dat de bestemming Waarde-Archeologie -1 prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

##### 18.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

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

#### 18.2 **Bouwregels**

##### 18.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

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

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende 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 50 m<sup>2</sup> of de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

### **18.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **18.3.1 Afwijken bij omgevingsvergunning**

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

1. 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
2. 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).

#### **18.3.2 Procedureregulering**

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 18.3.1, onder 2 schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

#### **18.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning**

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

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

### **18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

#### **18.4.1 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 ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 40 cm;
- c. het omzetten van grasland in bouwland;

- d. het planten of verwijderen van houtgewas;
- e. het aanleggen, verbreden, of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere verhardingen;
- f. het aanbrengen van transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen van drainage;
- h. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

#### 18.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 18.4.1 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 50 m<sup>2</sup> of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

#### 18.4.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 18.4.1 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:
  - 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
  - 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
  - 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- c. het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardstelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

#### 18.4.4 Procedureregels

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 18.4.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

#### 18.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 18.4.1 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.

## **18.5 Wijzigingsbevoegdheden**

### **18.5.1 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 – 1' mag worden gewijzigd naar 'Waarde – Archeologie – 2', 'Waarde – Archeologie – 3' of 'Waarde – Archeologie – 4' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een lagere archeologische waarde zijn.

### **18.5.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak**

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde – Archeologie – 1' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

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

### **18.5.3 Procedureregels**

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 18.5.1 en 18.5.2 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

## Artikel 19

### Waarde – Archeologie - 2

#### 19.1 Bestemmingsomschrijving

##### 19.1.1 Bestemming

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

##### 19.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

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

#### 19.2 **Bouwregels**

##### 19.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

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

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende 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 250 m<sup>2</sup> of de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

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

#### **19.3.1 Afwijken bij omgevingsvergunning**

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

1. 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
2. op basis van archeologisch onderzoek, waarvan de resultaten zijn neergelegd in een rapport, is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

#### **19.3.2 Procedureregulering**

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 19.3.1, onder 2 schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

#### **19.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning**

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

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

### **19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

#### **19.4.1 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.

#### 19.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 19.4.1 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 250 m<sup>2</sup> of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

#### 19.4.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 19.4.1 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:
  1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
  2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
  3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- c. het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

#### 19.4.4 Procedureregulering

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 19.4.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

#### 19.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 19.4.1 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.



## **19.5 Wijzigingsbevoegdheden**

### **19.5.1 Wijzigen archeologische waardering gronden**

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming van archeologisch waardevolle gebieden wijzigen in die zin dat:

- a. een bestemmingsvlak met de bestemming 'Waarde-Archeologie-2' mag worden gewijzigd naar 'Waarde-Archeologie-3' of 'Waarde-Archeologie-4' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een lagere archeologische waarde zijn;
- b. een bestemmingsplanvlak met de bestemming 'Waarde-Archeologie-2' mag worden gewijzigd naar 'Waarde-Archeologie-1' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een hogere archeologische waarde zijn.

### **19.5.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak**

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

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

### **19.5.3 Procedureregel**

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 19.5.1 en 19.5.2 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

## Artikel 20

### Waarde – Archeologie - 3

#### 20.1 Bestemmingsomschrijving

##### 20.1.1 Bestemming

De voor 'Waarde-Archeologie-3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, met dien verstande dat de bestemming Waarde-Archeologie-3 prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

##### 20.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 20.1.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 20.2.2 en 20.3

#### 20.2 **Bouwregels**

##### 20.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

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

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende 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 500 m<sup>2</sup> of de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

## **20.3 Afwijken van de bouwregels**

### **20.3.1 Afwijken bij omgevingsvergunning**

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

1. 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
2. op basis van archeologisch onderzoek, waarvan de resultaten zijn neergelegd in een rapport, is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

### **20.3.2 Procedureregulering**

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 20.3.1, onder 2 schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

### **20.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning**

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

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

## **20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

### **20.4.1 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.

#### 20.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 20.4.1 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 500 m<sup>2</sup> of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

#### 20.4.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 20.4.1 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:
  1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
  2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
  3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

#### 20.4.4 Procedureregels

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 20.4.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

#### 20.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

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

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

## **20.5 Wijzigingsbevoegdheden**

### **20.5.1 Wijzigen archeologische waardering gronden**

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming van archeologisch waardevolle gebieden wijzigen in die zin dat:

- a. een bestemmingsvlak met de bestemming 'Waarde – Archeologie – 3' mag worden gewijzigd naar 'Waarde – Archeologie – 4' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een lagere archeologische waarde zijn;
- b. een bestemmingsvlak met de bestemming 'Waarde – Archeologie – 3' mag worden gewijzigd naar 'Waarde – Archeologie – 1' of 'Waarde – Archeologie – 2' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een hogere archeologische waarde zijn.

### **20.5.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak**

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

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

### **20.5.3 Procedureregel**

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 20.5.1 en 20.5.2 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

## Artikel 21

### Waarde – Archeologie - 4

#### 21.1 Bestemmingsomschrijving

##### 21.1.1 Bestemming

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

##### 21.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

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

#### 21.2 **Bouwregels**

##### 21.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

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

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende 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.

## **21.3 Afwijken van de bouwregels**

### **21.3.1 Afwijken bij omgevingsvergunning**

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

1. 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
2. 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).

### **21.3.2 Procedureregel**

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 21.3.1, onder 2 schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

### **21.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning**

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

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

## **21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

### **21.4.1 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.

#### 21.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 21.4.1 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.

#### 21.4.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 21.4.1 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:
  1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
  2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
  3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- c. het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

#### 21.4.4 Procedureregulering

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 21.4.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

#### 21.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 21.4.1 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.



## **21.5 Wijzigingsbevoegdheden**

### **21.5.1 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.

### **21.5.2 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 aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

### **21.5.3 Procedureregels**

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 21.5.1 en 21.5.2 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

## Artikel 22

### Waarde – Archeologie - 5

#### 22.1 Bestemmingsomschrijving

##### 22.1.1 Bestemming

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

##### 22.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 22.1.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 22.2.2 en 22.3.

#### 22.2 Bouwregels

##### 22.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

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

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende 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 100 m<sup>2</sup> of de bodem tot maximaal 30 cm wordt geroerd.

## **22.3 Afwijken van de bouwregels**

### **22.3.1 Afwijken bij omgevingsvergunning**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2.2, sub b voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken, waarbij de oppervlakte van de bodemverstoring groter is of de bodem dieper geroerd wordt dan de aangegeven maximale maat, indien:

1. 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
2. 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).

### **22.3.2 Procedureregulering**

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 22.3.1, onder 2 schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

### **22.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning**

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 22.3.1, 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 22.3.1 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.

## **22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

### **22.4.1 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.

#### 22.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 22.4.1 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 100 m<sup>2</sup> of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 30 cm wordt geroerd.

#### 22.4.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 22.4.1 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:
  1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
  2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
  3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- c. het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

#### 22.4.4 Procedureregels

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 22.4.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

#### 22.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 22.4.1 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.

## **22.5 Wijzigingsbevoegdheden**

### **22.5.1 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 – 5' mag worden gewijzigd naar 'Waarde – Archeologie – 1', 'Waarde – Archeologie – 2', 'Waarde – Archeologie – 3' of 'Waarde – Archeologie – 4' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een hogere archeologische waarde zijn.

### **22.5.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak**

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

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

### **22.5.3 Procedureregels**

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 22.5.1 en 22.5.2 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

## Artikel 23

### Waarde – Natuur

#### 23.1 Bestemmingsomschrijving

##### 23.1.1 Bestemming

De voor 'Waarde -Natuur' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van natuurwaarden.

##### 23.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mag ten behoeve van de in lid 23.1.1 genoemde bestemming niet worden gebouwd.

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

##### 23.2.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken en/ of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vernietigen van voor het gebied kenmerkende bodemvegetatie door het afbranden van beplanting of restanten hiervan dan wel door toepassing van biociden;
- b. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het planten of verwijderen van houtgewas;
- d. het aanleggen, verbreden, of verharderen van wegen, voet-, ruit-, of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen van voorzieningen voor extensieve dagrecreatie;
- g. het aanleggen van drainage;
- h. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

##### 23.2.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 23.2.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die de normale werkzaamheden betreffen;
- b. werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan in uitvoering zijn.

### 23.2.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 23.2.1 zijn slechts toelaatbaar indien geen blijvende onevenredige schade wordt toegebracht aan de natuurwaarden.

### **23.3 Afwijking van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.1.2, voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van:

- natuurrecreatie of –educatie;
- schuilgelegenheid voor vee;

mits:

- a. het oppervlak van de bouwwerken maximaal 10 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 2,5 meter bedraagt;
- b. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de natuurwaarden.

## Artikel 24

### Waarde – Waardevolle dijk

#### 24.1 Bestemmingsomschrijving

##### 24.1.1 Bestemming

De voor 'Waarde – Waardevolle dijk' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden van het dijklichaam.

##### 24.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden zijn ten behoeve van de in lid 24.1.1 genoemde bestemming en ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en) bouwwerken niet toegelaten, met uitzondering van reeds bestaande bouwwerken.

#### 24.2 Afwijken van de bouwregels

##### 24.2.1 Schuilgelegenheid voor dieren

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.1.2 voor het bouwen van een schuilgelegenheid voor dieren, met een oppervlakte van maximaal 20 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3 meter, mits de cultuurhistorische, landschaps- en/of natuurwaarden van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

##### 24.2.2 Bouwen voor andere bestemmingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.1.2 voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), mits de cultuurhistorische, landschaps- en/of natuurwaarden van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

##### 24.2.3 Procedureregels

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 24.2.2 schriftelijk advies in bij een deskundige met betrekking tot de vraag of bij het bouwplan de cultuurhistorische, landschaps- en/of natuurwaarden voldoende worden ontzien en de eventueel te stellen voorwaarden.

#### 24.3 Specifieke gebruiksregel

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

- a. extensief agrarisch gebruik;
- b. het hobbymatig houden van dieren.



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

### 24.4.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken en/ of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vernietigen van voor het gebied kenmerkende bodemvegetatie door het afbranden van beplanting of restanten hiervan dan wel door toepassing van biociden;
- b. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het planten of verwijderen van houtgewas;
- d. het aanleggen, verbreden, of verharderen van wegen, voet-, ruit-, of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen van voorzieningen voor extensieve dagrecreatie;
- g. het aanleggen van drainage;
- h. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

### 24.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 24.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die de normale werkzaamheden betreffen;
- b. werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan in uitvoering zijn.

### 24.4.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 24.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien geen blijvende onevenredige schade wordt toegebracht aan de cultuurhistorische, landschaps- en/of natuurwaarden.

## Artikel 25

### **Waterstaat – Waterkering**

#### **25.1 Bestemmingsomschrijving**

##### 25.1.1 Bestemming

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

##### 25.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 25.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **25.2 Bouwregels**

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

de bouwhoogte bedraagt maximaal 2,00 meter.

#### **25.3 Afwijkingen van de bouwregels**

##### 25.3.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.1.2 voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en), mits de waterstaatkundige functie hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

##### 25.3.2 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 25.3.1 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 26

#### **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 27

### Algemene gebruiksregels

#### 27.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het doen of laten gebruiken van gronden alsmede gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
- b. het doen of laten gebruiken van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gronden op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming;
- c. het doen of laten gebruiken van gronden als begraafplaats, uitgezonderd daar waar dit middels de aanduiding 'begraafplaats' op de verbeelding is toegestaan.

#### 27.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.1, sub b indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## Artikel 28

### Algemene aanduidingsregels

#### 28.1 Geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone – industrie' zijn nieuwe woningen en kleinschalige kampeerterreinen slechts toegestaan, indien de geluidsbelasting ter plaatse niet hoger is dan 50 dB(A). Het uitbreiden, vernieuwen of vervangen van bestaande woningen is wel toegestaan.

#### 28.2 Luchtvaartverkeerzone

28.2.1 Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone' zijn nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals bedoeld in artikel 2 van het Besluit geluidsbelasting kleine luchtvaart, niet toegestaan.

28.2.2 Het bevoegd gezag kan de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone' wijzigen indien het "Luchthavenbesluit Midden-Zeeland" van Provinciale Staten daartoe aanleiding geeft.

#### 28.3 Milieuzone - geur

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone – geur' zijn geen nieuwe geurgevoelige objecten toegestaan, met dien verstande dat het vernieuwen of uitbreiden van bestaande woningen wel is toegestaan.

#### 28.4 Veiligheidszone - lpg

28.4.1 Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

28.4.2 Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.4.1 voor de bouw van beperkt kwetsbare objecten binnen de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' indien de ontwikkeling om gewichtige redenen plaatsvindt en uit oogpunt van groepsrisico verantwoord wordt geacht.

#### 28.5 Veiligheidszone - windturbine

28.5.1 Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - windturbine' zijn geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten toegestaan, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten

28.5.2 Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.5.1 voor de bouw van beperkt kwetsbare objecten binnen de aanduiding 'veiligheidszone - windturbine' indien de ontwikkeling om gewichtige redenen plaatsvindt en uit oogpunt van veiligheid verantwoord wordt geacht.

## **28.6 Vrijwaringszone – dijk**

- 28.6.1 Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone-dijk' mogen geen nieuwe gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- 28.6.2 Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.6.1 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende bestemming(en), mits de waterstaatkundige functie van de dijk hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Hieromtrent wordt de dijkbeheerder gehoord.

## **28.7 Vrijwaringszone – molenbiotoop**

- 28.7.1 Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop' mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:
- a. op een afstand van minder dan 100 meter vanaf de molen mag geen bebouwing, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek worden gebouwd;
  - b. op een afstand van 100 tot 400 meter vanaf de molen geldt een maximale bouwhoogte van:  $(0,013 \times \text{afstand tot molen}) + (0,2 \times \text{askophoogte van molen})$  waarbij:
    1. alle maten in meters worden uitgedrukt;
    2. de bouwhoogte en de askophoogte worden bepaald ten opzichte van hetzelfde peil.
- 28.7.2 Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.7.1 voor het bouwen van hogere bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en), mits de windvang van de molen en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.
- 28.7.3 Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 28.7.2 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een molendeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning de windvang voor de molen en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element niet onevenredig in gevaar wordt of kan worden gebracht.

## **28.8 Vrijwaringszone – straalpad**

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone-straalpad' bedraagt de hoogte van gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in geen enkel geval meer dan de hoogte die wordt verkregen door interpolatie van de bij deze aanduiding aangegeven hoogtematen.

## Artikel 29

### Algemene afwijkingsregels

#### 29.1 Gastenverblijf

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in dit plan voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf, mits:

- a. een woning aanwezig is op het perceel;
- b. de aanvrager eigenaar en/of bewoner is van het perceel;
- c. het hoofdgebouw op het perceel permanent wordt bewoond;
- d. per bouwperceel maximaal één aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf wordt gebruikt;
- e. de vloeroppervlakte van het gastenverblijf maximaal 40 m<sup>2</sup> bedraagt;
- f. het gastenverblijf uitsluitend voor niet-permanente bewoning wordt gebruikt;
- g. de algemene bebouwingsregels voor bijgebouwen in acht worden genomen;
- h. de vergunning tot afwijking niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- i. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder);
- j. op eigen terrein voorzien wordt in parkeerruimte voor tenminste één auto.

#### 29.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning van het bepaalde in dit plan voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg, mits:

- a. een woning aanwezig is op het perceel;
- b. per bouwperceel maximaal één aan- of uitbouw of bijgebouw als mantelzorgverblijf wordt gebruikt;
- c. de vloeroppervlakte van het mantelzorgverblijf maximaal 40 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. er sprake is van mantelzorg waarbij een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) of een doktersverklaring als toetsinstrument wordt toegepast;
- e. de algemene bebouwingsregels voor bijgebouwen in acht worden genomen;
- f. de vergunning tot afwijking niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- g. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder).

### **29.3 Aan huis gebonden beroep of bedrijf**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in dit plan voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 40 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

- a. het beroep of bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
- b. geen afbreuk mag worden gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw 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 aantast;
- h. geen detailhandel is toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige c.q. beroepsmatige activiteit.

### **29.4 Hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in dit plan ten behoeve van overschrijding van de hoogtemaat voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10,00 meter, mits:

- de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving niet onevenredig worden aangetast;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.



## HOOFDSTUK 4

# OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 30

#### Overgangsrecht

##### **30.1 Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning tot bouwen artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo, 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 tot bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan éénmalig via een omgevingsvergunning afwijken van sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%;
- c. sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

##### **30.2 Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 30.2, sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in lid sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

### **30.3 Afwijking**

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

### **30.4 Bestaande afstanden en bestaande maten**

- a. Indien afstanden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
- b. In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden;
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde sub a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 31

**Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2013'.