

**1e herziening provinciaal inpassingsplan  
Waterdunen**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 2 Beleidskader</b>		<b>4</b>
<b>Hoofdstuk 3 Wijzigingen t.o.v. het vigerende plan</b>		<b>5</b>
3.1 Inrichtingsplan		5
3.2 Bestemmingen en juridische regelingen		5
<b>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</b>		<b>8</b>
<b>Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid en procedure</b>		<b>11</b>
<b>Regels</b>		<b>13</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>		<b>15</b>
Artikel 1 Begrippen		15
Artikel 2 Wijze van meten		23
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>		<b>25</b>
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden		25
Artikel 4 Horeca		37
Artikel 5 Natuur		39
Artikel 6 Natuur - Recreatie		41
Artikel 7 Recreatie		43
Artikel 8 Recreatie - 1		45
Artikel 9 Verkeer		46
Artikel 10 Water		47
Artikel 11 Waterstaatswerken		48
Artikel 12 Wonen		50
Artikel 13 Wonen - 1		52
Artikel 14 Waterstaat - Waterkering		56
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>		<b>57</b>
Artikel 15 Anti-dubbeltelregel		57
Artikel 16 Algemene bouwregels		58
Artikel 17 Algemene gebruiksregels		59
Artikel 18 Algemene afwijkingsregels	60	
Artikel 19 Algemene wijzigingsregels		61
Artikel 20 Algemene procedureregels		62
Artikel 21 Overige regels		63
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>		<b>65</b>
Artikel 22 Overgangsrecht		65
Artikel 23 Slotregel	66	
<b>Bijlagen bij regels</b>		<b>67</b>
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten		68
Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten		69
Bijlage 3 Lijst Nieuwe Economische Draggers		70
Bijlage 4 Parkeernormen CROW/ASVV		71

## Toelichting

### Hoofdstuk 1

### Inleiding

Op 1 oktober 2010 is het Inpassingsplan voor Waterdunen vastgesteld en op 15 februari 2012 is dit onherroepelijk geworden. Het plan voor Waterdunen kent een driedelige doelstelling. Als eerste betekent het plan een forse investering in het gebied, die leidt tot structurele economische baten voor een regio die dat hard nodig heeft. Ten tweede wordt met Waterdunen op aansprekende wijze vorm gegeven aan de dubbeldoelstelling van het project Zwakke Schakels, kustversterking én verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. En tot slot draagt Waterdunen ook bij aan nog een (landelijke) doelstelling, namelijk die van het natuurherstel in de Westerschelde.

In de beroepsprocedure bij de Raad van State, die plaatsvond na vaststelling van het Inpassingsplan, is het plan op twee locaties vernietigd. Reparatie hiervan vindt plaats door middel van deze 1e herziening.

Daarnaast is als gevolg van de onderhandelingen en de daaruit voortkomende veranderingen in eigendom een aantal wijzigingen op zijn plaats. Ook deze zijn in de herziening meegenomen. Tot slot leidt de nadere detaillering van de uitvoering tot een enkele planaanpassing.

In deze herziening blijven de uitgangspunten van het oorspronkelijke plan overeind. De herziening betreft een aantal wijzigingen die hierbij van ondergeschikt belang zijn. In hoofdstuk 3 is per bestemming aangegeven welke wijzigingen het betreft.

Daaraan voorafgaand wordt in hoofdstuk 2 aangegeven op welke onderdelen het beleidskader gewijzigd is en of dit gevolgen heeft voor dit plan. In hoofdstuk 4 is aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de omgevingsaspecten. En tot slot is in hoofdstuk 5 een toelichting gegeven op de procedure bij deze herziening.

## Hoofdstuk 2      **Beleidskader**

Het beleidskader is in de tijd tussen vaststelling van het vigerende plan en het opstellen van dit ontwerp plan grotendeels gelijk gebleven. Belangrijkste nieuwe beleidskaders zijn:

- Omgevingsplan Zeeland 2012 - 2018
- Bestemmingsplan buitengebied Sluis

### *Omgevingsplan Zeeland 2014-2018*

Het Omgevingsplan 2012-2018 is op 28 september 2012 vastgesteld door Provinciale Staten van Zeeland. De Provincie richt zich op het ruimtelijk-economisch domein, cultuur en de bovengemeentelijke sociale infrastructuur en zij ontwikkelt zich verder in haar rol als gebiedsontwikkelaar op bovengemeentelijke opgaven, het project Waterdunen is er hier één van.

In geen andere provincie in Nederland is de verwevenheid met water zo groot als in Zeeland. Het vele water kent als deltagebied een grote diversiteit. Voor Zeeland is het van belang om niet alleen vanuit landkwaliteiten te denken, maar juist vanuit de combinatie met waterkwaliteiten.

De hoofdlijnen van het beleid zijn een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en water en landelijk gebied met kwaliteit. Prioriteiten op het gebied van economie die voor het buitengebied van belang zijn zijn een verdere ontwikkeling van de biobased economy en vernieuwing in de recreatie, visserij, schelp- en schaaldiersector en de landbouw.

Het nieuwe omgevingsplan biedt geen gewijzigde inzichten voor het plan Waterdunen.

### *Bestemmingsplan Buitengebied Sluis*

Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 23 juni 2012 door de gemeente Sluis. Ten behoeve van op het strand gewenste ontwikkelingen is inmiddels een 1e herziening van het bestemmingsplan buitengebied vastgesteld (d.d. 31-01-2013). De gronden waarop het provinciaal Inpassingsplan Waterdunen betrekking heeft zijn buiten dit bestemmingsplan Buitengebied gelaten, maar sluiten hier wel op aan.

Waar van toepassing, is met de regels in deze herziening, rekening gehouden met de regeling zoals die in het bestemmingsplan Buitengebied van Sluis is opgenomen.

## Hoofdstuk 3 Wijzigingen t.o.v. het vigerende plan

### 3.1 Inrichtingsplan

Ten aanzien van het inrichtingsplan 2010 heeft inmiddels een aantal wijzigingen plaatsgevonden als gevolg van de onderhandelingen enerzijds en een nadere detaillering richting uitvoering anderzijds. In onderstaande figuur 3.1 is de Inrichtingsplankaart anno 2013 opgenomen. De wijzigingen die een doorwerking hebben in de bestemmingen en juridische regelingen zijn opgenomen in onderstaande paragraaf.



Figuur 3-1 Inrichtingsplan Waterdunen (d.d. 21 mei 2013)

### 3.2 Bestemmingen en juridische regelingen

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de verschillende bestemmingen in juridische regeling van deze herziening. De juridische regeling bestaat uit een verbeelding en een set regels. Deze onderdelen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en dienen dan ook altijd gezamenlijk geraadpleegd en gelezen te worden.

#### *Verbeelding*

Op de verbeelding zijn de percelen binnen het plangebied opgenomen waarop de wijzigingen betrekking hebben. Het betreft verschillende bestemmingen, waarvoor regels zijn vastgelegd in artikel 3 tot en met 14.

#### *Regels*

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen (artikel 1 en 2), hoofdstuk 2 omvat de bestemmingsregels (artikel 3 tot en met 13), en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' (artikel 14). Verder zijn in hoofdstuk 3 de algemene regels opgenomen en tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels.

#### *Toelichting bestemmingen*

In het onderstaand wordt per bestemming een korte toelichting gegeven op de wijzigingen.

#### Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

Deze bestemming is toegekend aan een perceel langs de Puijendijk. Voor dit perceel was in het inpassingsplan Waterdunen een woonbestemming voorzien, echter in de beroepsprocedure is deze vernietigd. Het betreft een reëel agrarisch bedrijf waarvan de eigenaar heeft aangegeven dit voort te zetten. De aan het perceel toegekende bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' is een logisch vervolg op de vigerende agrarische bestemming.

#### Horeca

Als gevolg van de verdere planuitwerking van het dijkversterkingsplan en een wijziging in de ontsluiting is de begrenzing van het hotel c.q. de bestemming Horeca licht gewijzigd. De verbeelding is hierop aangepast. De overige uitgangspunten met betrekking tot het hotel blijven ten opzichte van het vigerende plan ongewijzigd.

#### Natuur

Deze bestemming is toegevoegd vanwege een verschuiving in de ligging van een eiland aan de noordwestzijde van het plangebied.

#### Natuur - Recreatie

In de bestemmingsgrenzen hebben naar aanleiding van de onderhandelingen een aantal kleine wijzigingen plaatsgevonden, onder andere ter hoogte van 't Killetje. Op een perceel is de aanduiding 'agrarisch' toegevoegd, zodat hier een bij het gebied passende vorm van agrarisch gebruik gehandhaafd kan blijven. Op een ander perceel de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarde - weiland' toegevoegd, zodat het feitelijke en gewenste gebruik als weiland voor het hobbymatig houden van dieren hier gehandhaafd kan blijven.

#### Recreatie

Deze bestemming is van toepassing op het strand en is aangepast aan de regeling zoals deze in de 1e herziening van het bestemmingsplan buitengebied Sluis is voorzien.

#### Recreatie - 1

Deze bestemming heeft betrekking op de boulevard. Ten opzichte van het vigerend inpassingsplan is aan deze bestemming ter plaatse van de boulevard de aanduiding 'verkeer' toegevoegd. Op deze wijze kan beter dan met de oorspronkelijk toegekende verkeersbestemming invulling worden gegeven aan het gebruik dat op de boulevard is beoogd.

#### Verkeer

De bestemming verkeer is toegevoegd vanwege een gewijzigde en/of te formaliseren ontsluiting van een tweetal percelen. En vanwege enige verschuivingen in de weg en het parkeerterrein ten westen van het plangebied.

Ook is de verkeersbestemming ter hoogte van 't Killetje een tiental meters naar het oosten geschoven in verband met de stabiliteit van de oevers van naastgelegen uitwateringskanaal.

#### Water

Als gevolg van de verdere planuitwerking zijn op enkele locaties waterlopen gewijzigd. De verbeelding is hierop aangepast.

#### Waterstaatswerken

Als gevolg van de verdere planuitwerking is de begrenzing van de bestemming Waterstaatswerken op enkele plaatsen gewijzigd, onder andere aan de noordpunt van 't Killetje en aan de noordrand van het Zandertje. Tevens is aan deze bestemming de specifieke bouwaanduiding 'gebouw 1' en 'gebouw 2' toegevoegd. Dit ten behoeve van de bedieningsgebouwen die noodzakelijk zijn voor de aansturing van het gemaal en de getijdenduiker.

#### Wonen

Deze bestemming is toegekend op twee locaties waaraan in het vigerende plan een wijzigingsbevoegdheid naar 'wonen' was toegekend. Met deze herziening worden deze wijzigingen geëffectueerd. Daarnaast is voor deze bestemming het maximaal aantal woningen geactualiseerd.

#### Wonen - 1

Deze bestemming is toegekend aan een perceel aan de Langeweg. Voor dit perceel was in het inpassingsplan Waterdunen een woonbestemming ("wonen") voorzien, echter in de beroepsprocedure is deze vernietigd. Bestemming betreft de reparatie hiervan en is in overleg met belanghebbenden tot stand gekomen. Aan het niet bebouwde deel van het perceel is de aanduiding 'tuin' toegekend.

#### Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming valt over een aantal bestemmingen in deze herziening en is derhalve opgenomen. Daarnaast is als gevolg van de verdere planuitwerking de begrenzing van deze dubbelbestemming op enkele plaatsen gewijzigd, onder andere in de bocht Puijendijk - Walendijk.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Deze herziening van het inpassingsplan Waterdunen omvat een aantal wijzigingen die in voorgaand hoofdstuk zijn weergegeven. In twee gevallen betreft het reparatie naar aanleiding van een beroepsprocedure, in twee gevallen betreft het wijzigingen waarvoor in het vigerende plan reeds een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen en in dat kader ook reeds een ruimtelijke beleidsafweging heeft plaatsgevonden. Voor het overige betreft het wijzigingen naar aanleiding van onderhandelingen en gewijzigde eigendomsverhoudingen en de nadere detaillering richting uitvoering.

Voor wat betreft de locatie Zandertje 17 geldt dat het toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming voorwaardelijk gekoppeld is aan de verplaatsing van de spuiseterij. De spuiseterij zal naar Deltahoek verplaatsen en op de bestaande locatie niet langer in gebruik zijn. Hieraan ligt een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de spuiseterij en de Provincie Zeeland ten grondslag. Hiernaast wordt ook de sanering van de bestaande schuur in ruil voor de bouw van de woning als ruimtelijke kwaliteitswinst gezien. Het eerder in het Inpassingsplan onder artikel 23 lid 3 opgenomen 'persoonsgebonden overgangsrecht' komt daarmee in dit plan te vervallen.

### *Geluid*

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van de vaststelling van het ruimtelijk plan dat voorziet in nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Zowel het Zandertje als 't Killetje is op basis van het inpassingsplan Waterdunen aangepast. De wegen wordt getypeerd als doodlopende weg. Aan de wegen staat slechts een aantal huizen waardoor alleen bestemmingsverkeer zich op deze wegen bevindt. Vanwege de sanering van de spuiseterij aan het Zandertje 17 bevinden zich geen bedrijven in de nabijheid van de locaties die vallen binnen een onderzoekszone als bedoeld in de Wet geluidhinder. Om bovenstaande redenen is nader akoestisch onderzoek achterwege gebleven.

### *Luchtkwaliteit*

De Wet luchtkwaliteit voorziet in het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Hiervan is sprake als projecten de concentratie NO<sub>2</sub> of fijn stof met niet meer dan 1% verhogen.

De in deze herziening opgenomen wijzigingen dragen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Daarom is nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

### *Bodem*

Ten tijde van het opstellen van het Inpassingsplan Waterdunen is op basis van het uitgevoerde verkennende bodemonderzoek geconcludeerd, dat er geen beletsel was om een wijzigingsbevoegdheden naar een woonbestemming toe te kennen.



In het verkennende bodemonderzoek op het Zandertje 17 is het gehele perceel bemonsterd en zijn er mengmonsters geanalyseerd. Tijdens het veldwerk zijn geen kenmerken van bodemverontreiniging aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt ook dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Het onderzoek is uitgevoerd in 1999. De bedrijfsactiviteiten van de spuitsprayer hebben zich beperkt tot de loods (met vloestofdichte vloer) op het aangrenzende perceel. Het is niet waarschijnlijk, dat deze activiteiten sinds 1999 op het wijzigingsperceel tot bodemverontreiniging hebben geleid. Op het wijzigingsperceel lag een enkel risicopunt, een olietank. Deze tank is volgens zeggen van de eigenaar reeds lange tijd geleden verwijderd en na 1999 niet meer in gebruik geweest. Gelet op het voorstaande wordt nader onderzoek naar de bodemkwaliteit niet nodig geacht.

#### *Water*

De waterhuishoudkundige gevolgen van de planwijzigingen zijn beperkt. Bij 't Zandertje 17 zal, gelet op de bestaande schuur en erfverharding, de bouw van een woning naar verwachting niet leiden tot een toename van het verhard oppervlak. Bij 't Killetje komen de woningen op een locatie waar in het vigerende plan een parkeerplaats is bestemd. De woningen zullen aangesloten kunnen worden op bestaande, of naar aanleiding van de plannen te realiseren persleidingen. Het huishoudelijk afvalwater zal dus via het riool worden afgevoerd. In het kader van het project Waterdunen zullen aan de randen van de betreffende percelen erfsloten worden aangelegd, waarop het overtollig hemelwater kan worden afgevoerd. Langs deze sloten zal een toegankelijke onderhoudsstrook worden vrijgehouden.

Hiernaast wordt als gevolg van de verdere planuitwerking de watergang aan de westzijde van het plangebied omgelegd. Voor deze wijziging is reeds een vergunning aangevraagd en verkregen.

Over de planwijzigingen heeft al overleg plaats gehad met het waterschap Scheldestromen en de gemeente Sluis. Beide instanties hebben aangegeven in te kunnen stemmen met de beoogde ontwikkeling.

#### *Natuur*

De geplande natuurontwikkeling in de omgeving en andere natuuraspecten vormen geen beletsel voor de beoogde wijzigingen. Belangrijkste wijziging betreft de bouw van in totaal 4 woningen, echter op locaties die reeds aansluiten op bestaande bebouwingslinten. Dit heeft geen effect op het Natura2000-gebied van de Westerschelde.

Uit de natuurtoets in het kader van het Inpassingsplan Waterdunen en de aangevraagde Flora- en faunawet-ontheffing voor de uitvoering van het project Waterdunen blijkt dat het perceel Zandertje 17 en de aangrenzende gronden van belang zijn voor de steenuil. Bij de uitvoering van het project Waterdunen worden mitigerende maatregelen genomen, waarmee een onaantoonbare aantasting van het leefgebied wordt voorkomen.

#### *Agrarische bedrijvigheid*

Op twee plaatsen binnen het plangebied blijft agrarische bedrijvigheid als functie aanwezig. In één geval betreft het een agrarische bestemming, in het andere geval een aanduiding 'agrarisch' binnen de bestemming Natuur-Recreatie. Deze agrarische functies sluiten aan op de bestemming Natuur - Recreatie. Binnen de aanduiding 'agrarisch' zijn alleen grondgebonden agrarische activiteiten toegestaan. Voor de agrarische bestemming geldt dat bouwen gekoppeld is aan het bouwvlak en slechts beperkt - en onder voorwaarden - daarbuiten. Afwijken van de bouwregels is alleen toegestaan indien dit niet leidt tot onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden of van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

#### *Cultuurhistorie en archeologie*

De provinciale Cultuurhistorische waardenkaart geeft ter plaatse van de percelen waar woningbouw mogelijk gemaakt wordt geen bijzondere cultuurhistorische waarden aan.

In het kader van de MER voor Waterdunen is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd (gerapporteerd in de toelichting op het Inpassingsplan Waterdunen), waaruit kan worden geconcludeerd dat binnen het plangebied geen sprake is van archeologische (verwachtings)waarden.

Uit recent uitgevoerd nader archeologisch onderzoek is evenwel gebleken, dat er op verschillende locaties toch sprake zou kunnen zijn van archeologische waarden. Een deel van de werken zal derhalve onder archeologische begeleiding worden uitgevoerd. Hiervoor zijn inmiddels goedgekeurde programma's van eisen beschikbaar.

#### *Externe veiligheid*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde wijzigingen. In de omgeving liggen geen bedrijven, die gevolgen kunnen hebben voor de externe veiligheid. Ook zijn in de omgeving geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig, noch planologisch relevante leidingenstroken, (buis)leidingen en hoogspanningsleidingen of -verbindingen waarbij externe veiligheidsaspecten in het geding kunnen zijn.

#### *Explosieven*

De locaties waar woningbouw mogelijk gemaakt wordt maken deel uit van een gebied met een hoge trefkans aan niet-gesprongen explosieven. Voor de bouw van de woningen dient op het perceel onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven.

#### *Verkeer en parkeren*

De locaties waar woningbouw mogelijk gemaakt wordt liggen aan respectievelijk 't Killetje en het Zandertje. Deze wegen worden als gevolg van het project Waterdunen doodlopend. Op de percelen is voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal 2 auto's. Daarmee wordt voldaan aan de veelal gehanteerde parkeernorm voor vrijstaande woningen.

Aan de westzijde van het plangebied heeft tevens een wijziging in de verkeersbestemming plaatsgevonden als gevolg van het omleggen van het parkeerterrein en de weg in het kader van de verkeersveiligheid. Strandbezoekers hoeven nu niet meer over te steken om vanaf de parkeerplaats bij het strand te komen.

## Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid en procedure

De in deze herziening opgenomen wijzigingen vormen een onderdeel van het totale project Waterdunen.

De herziening is in overleg met betrokkenen tot stand gekomen. Ten aanzien van de wijziging naar een woonbestemming is ervoor gekozen hiervoor geen exploitatieplan op te stellen, omdat in beide gevallen er voorafgaande overeenkomsten met de betreffende eigenaren van de gronden liggen.

Binnen deze context is ervoor gekozen direct een ontwerp inpassingsplan in procedure te brengen. Ter voorbereiding van het ontwerp is op basis van het concept ontwerp inpassingsplan vooroverleg gevoerd met overleginstanties en direct betrokkenen. In de periode van 23 mei tot 21 juni hebben zij gelegenheid gekregen hun reacties op het concept ontwerp kenbaar te maken. Tijdens dit vooroverleg zijn twee inhoudelijke reacties geuit. Het conceptontwerp is op de volgende punten aangepast:

- binnen de agrarische bestemming is voor het inplanten van bomen geen aanlegvergunning meer nodig;
- er is bij het Killetje een nieuwe locatie voor een strandpaviljoen opgenomen; tevens is de begrenzing van de waterkering hier aangepast aan de feitelijke situatie na de door het waterschap uitgevoerde kustversterking.

Tot slot zijn in de regeling nog enkele tekstuele wijzigingen doorgevoerd om het plan te laten voldoen aan de nieuwe bepalingen vanuit de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 in plaats van voorheen 2008).

Het ontwerpplan heeft vanaf 29 augustus tot en met 9 oktober 2013 ter inzage gelegen. Op 4 september 2013 is een inloopbijeenkomst gehouden. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpplan binnengekomen. Provinciale Staten hebben op 13 december 2013 het plan ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vastgesteld.



## Regels



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In deze regels wordt verstaan onder:

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan:

het inpassingsplan 1e herziening provinciaal inpassingsplan Waterdunen met identificatienummer NL.IMRO.9929.IPPWatdunen1eHerz-VA01 van de provincie Zeeland.

#### 1.2 inpassingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

#### 1.3 aan- en uitbouw:

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

#### 1.4 aan huis gebonden beroep:

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend.

#### 1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.6 aanduidingsvlak:

een op de verbeelding aangegeven vlak waarop een aanduiding betrekking heeft.

#### 1.7 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde ervan.

#### 1.8 afgewerkt bouwterrein:

de gemiddelde hoogte van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde omringende grond: bij hellende terreinen: het hoogste punt van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde omringende grond;

#### 1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 1.10 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

- 1.11 bedrijfs- of dienstwoning:**  
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.
- 1.12 beeldkwaliteitsdeskundige**  
een door burgemeester en wethouders dan wel gedeputeerde staten aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw en (landschaps)architectuur, welke advies uitbrengt aangaande de beeldkwaliteitsaspecten met betrekking tot het bouwen in en inrichten van het plangebied Waterdunen na toetsing van de plannen aan het beeldkwaliteitsplan "Verblijfsrecreatieterrein Waterdunen" (maart 2010);
- 1.13 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen:**  
afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.
- 1.14 bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.15 bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.16 bijgebouw**  
een vrijstaand gebouw of hooguit door middel van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoofdgebouw verbonden gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw zoals bijvoorbeeld garages, hobbyruimten, bergingen en huisdierenverblijven, maar geen woon- en werkruimten.
- 1.17 bouwen:**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- 1.18 bouwgrens:**  
de grens van een bouwvlak.
- 1.19 bouwlaag:**  
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.
- 1.20 bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.21 bouwperceelgrens:**  
een grens van een bouwperceel.
- 1.22 bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.



- 1.23 bouwwerk:**  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond bedoeld om ter plaatse te functioneren.
- 1.24 centrale bedrijfsmatige exploitatie:**  
het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een gezamenlijk beheer en exploitatie van recreatiewoningen, gericht op het bieden van (permanent wisselende) recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden;
- 1.25 CROW - ASVV:**  
de parkeernormen volgens de ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen), Parkeerkencijfers-basis voor parkeernormering, CROW, Publicatie 182 zoals opgenomen in bijlage 4 van deze regels.
- 1.26 dagrecreatie:**  
het tussen zonsopgang en zonsondergang benutten van voor de recreatie bestemde, c.q. ingerichte gronden en voorzieningen.
- 1.27 (dag)recreatief medegebruik:**  
een (dag)recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
- 1.28 dakkapel:**  
een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.
- 1.29 dakopbouw:**  
een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.
- 1.30 detailhandel:**  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 1.31 detailhandel in dagelijkse goederen:**  
detailhandel in voedings- en genotmiddelen (foodsector) alsmede detailhandel in dagelijkse (huishoudelijke) goederen.
- 1.32 detailhandel in niet-dagelijkse goederen:**  
detailhandel in duurzame en/of gebruiksgoederen (non-foodsector), zoals kleding en schoeisel, elektrische apparaten en overige goederen, voor zover geen detailhandel in dagelijkse goederen.
- 1.33 erf:**  
de buiten het bouwvlak gelegen gronden op een bouwperceel.
- 1.34 estuariene natuur:**

natuur dat wordt gekenmerkt door een natuurlijke overgangszone van rivier- naar zeewater dat onder invloed van het getij voortdurend verandert.

**1.35 gebiedscommissie:**

de gebiedscommissie van de gebiedsgerichte aanpak West-Zeeuws-Vlaanderen.

**1.36 gebouw:**

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

**1.37 grondgebonden agrarisch gebruik:**

agrarisch gebruik, gericht op het voortbrengen van producten op de open grond door middel van het telen van gewassen.

**1.38 hoofdgebouw:**

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

**1.39 hoofd(woon)verblijf:**

de plaats waar een persoon gedurende een jaar de meeste nachten doorbrengt in combinatie met de plaats waar het sociale leven van de persoon zich afspeelt.

**1.40 horecabedrijf:**

een bedrijf gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en / of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

**1.41 hotel:**

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

**1.42 hotelkamer:**

voor logie cq overnachting bestemde al dan niet uit meerdere ruimten bestaand verblijf dat via één entree toegankelijk is.

**1.43 kampeermiddelen:**

- a. tenten, tentwagens, kampeerauto's of toercaravans;
- b. enige andere onderkomens of enige andere voertuigen of gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is;

een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

**1.44 kampeerseizoen:**

de periode van 15 maart tot en met 31 december.

**1.45 kantoor(ruimte)-praktijkruimte:**

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

**1.46 kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten:**

het in een woning door de bewoner op beroepsmatig wijze uitoefenen van activiteiten anders dan een aan-huis-gebonden beroep en/of het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft.

**1.47 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen**

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

**1.48 landschapswaarde:**

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

**1.49 landschaps- en/of natuurbeschermingsdeskundige:**

een door burgemeester en wethouders dan wel gedeputeerde staten aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake het landschapswaarden, cultuurhistorische waarden en / of natuurwaarden.

**1.50 mantelzorg:**

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

**1.51 natuurwaarde:**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en/of fauna.

**1.52 NEN:**

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidt op ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

**1.53 nevenactiviteit:**

niet-agrarische activiteiten die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie op een (voormalig) agrarisch bouwvlak.

**1.54 nieuwe economische drager (NED):**

een nevenactiviteit die bij een agrarisch bedrijf, of als zelfstandige activiteit bij een voormalig agrarisch bedrijf, mag worden ondernomen.

**1.55 nutsvoorzieningen:**

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

**1.56 ondergronds:**

beneden peil.

**1.57 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

**1.58 peil:**

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg of de kruin van een dijk grenzen: de hoogte van die weg respectievelijk kruin van de dijk;
- b. bij ligging in het water: het Normaal Amsterdams Peil (NAP);
- c. voor strandpaviljoens op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen' en daar waar in de regels specifiek is aangegeven: het Normaal Amsterdams Peil (NAP);
- d. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein.

**1.59 permanente bewoning:**

als een recreatiewoning of kampeermiddel niet - conform de recreatieve bestemming - voor recreatieve doeleinden wordt gebruikt, maar als hoofd(woon-)verblijf.

**1.60 praktijkruimte:**

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

**1.61 recreatiewoning:**

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet of geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is door een persoon, huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt.

**1.62 seizoensgebonden standplaats:**

een terrein of gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij het kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, uitsluitend gedurende het kampeerseizoen.

**1.63 seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.64 Staat van Horeca-activiteiten:**

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt;

**1.65 standplaats:**

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten.

**1.66 Strandpaviljoen:**

horecavoorziening welke gedurende het gehele jaar als zodanig dienst doet en gelegen is op het strand, inclusief bijbehorende terrassen.

**1.67 Supermarkt:**

een zelfbedieningszaak, met een grote diversiteit aan met name levensmiddelen;

**1.68 Teeltondersteunende voorzieningen**

bouwwerken, ten behoeve van de bescherming van teeltgewassen en/of de voorkweek van ten behoeve van het eigen bedrijf benodigd plantmateriaal en/of de voorkoming van de verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen, ten behoeve van grondgebonden agrarische teelten, nader te onderscheiden in:

- a. boog- en gaaskassen: al dan niet verplaatsbare gebouwen overtrokken met en omsloten door lichtdoorlatend materiaal anders dan glas;
- b. afdekfolie: folie die op de bodem wordt aangebracht;
- c. containervelden: al dan niet verharde of met worteldoek afgedekte percelen ten behoeve van de teelt van planten in potten;
- d. overkappingconstructies: bouwwerken zonder wanden, geen gebouwen zijnde, overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas, zoals hagelnetten;
- e. stellingen: bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarop planten worden geteeld.

**1.69 Verkoopvloeroppervlakte:**

de vloeroppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkel- en horecaruimten, sanitair- en magazijnruimten uitgezonderd.

**1.70 Voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

**1.71 Voorzieningen voor opslag op agrarisch bedrijf**

voorzieningen voor de opslag van onder andere voer, (kunst)mest, water, warmte, CO2 of daarmee vergelijkbare stoffen, nader te onderscheiden in:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals mestsilos, voedersilos, sleufsilos, mestzakken, watertanks en CO2 - opslagtanks;
- b. voorzieningen, niet zijnde bouwwerken, zoals mestzakken, drijvende afdekkingen of foliebassins maar geen verhardingen.

**1.72 Vrijstaand:**

een woning of gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning of gebouw.

- 1.73 Water:**  
al of niet overdekt werk dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen en af te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede te verstaan, dat in de legger is opgenomen.
- 1.74 Wed:**  
de Wet op de economische delicten, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.
- 1.75 Weg:**  
een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.
- 1.76 Weidegang**  
gedurende een substantieel gedeelte van het jaar, nagenoeg dagelijks buiten laten lopen van dieren, op een substantiële oppervlakte landbouwgrond, waarbij een deel van de voerbehoefte door de dieren buiten verzameld wordt en waarbij meer dan 50% van de betreffende landbouwgrond is begroeid.
- 1.77 Wgh-inrichting**  
bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.
- 1.78 Windturbine**  
een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.
- 1.79 Woning:**  
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Hieronder vallen tevens bijzondere woonvormen in de vorm van begeleid wonen door (licht) verstandelijk gehandicapten en ex-psychiatrische patiënten.
- 1.80 Zijrf:**  
de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.
- 1.81 Zilte teelten:**  
de teelt van grondgebonden dan wel watergebonden gewassen met een zilt karakter, mede ten behoeve van de recreatieve natuurbeleving.
- 1.82 Zolder:**  
een gedeelte van een gebouw, waarvan de vrije hoogte tussen de bovenkant van de vloer en het laagste punt van de onderkant van het dak minder dan 1,50 meter bedraagt.

## Artikel 2      **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      afstanden:**

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

### **2.2      (bouw)hoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.3      breedte en lengte of diepte van een gebouw:**

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

### **2.4      dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.5      goothoogte van een gebouw:**

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

### **2.6      inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.7      oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.8      vloeroppervlakte:**

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

### **2.9      ondergeschikte bouwdelen:**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, balkons, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.





## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden;

en tevens voor:

- c. niet - grondgebonden agrarische neventakken en aquacultuur;
- d. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

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

##### 3.2.1 Binnen het bouwvlak

- a. tenzij anders is aangeduid, mogen binnen bouwvlakken worden gebouwd:
  1. gebouwen, kassen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken en/of stapmolens en voorzieningen voor opslag voor zover aan te merken als bouwwerk, geen gebouw zijnde;
  2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' of 'bedrijfswoning uitgesloten' anders is aangeduid;
- c. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

Bouwwerk	Goothoogte	Bouwhoogte	Oppervlakte / inhoud
Bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	1.000 m <sup>3</sup>
Bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen		8 m	
Kassen, boog- en gaaskassen ten behoeve glastuinbouw als neventak	6 m	8 m	500 m <sup>2</sup>
Gebouwen ten behoeve van aquacultuur	6 m	10 m	2.000 m <sup>2</sup>
Wateropslagruimten als zelfstandig		6 m	

bouwwerk			
Voedersilo's		12 m	
Sleufsilos		3 m	
Mestopslagruimten als zelfstandig bouwwerk en mestopslag, geen bouwwerk zijnde		10 m	omvang noodzakelijk voor de opvang van mest gedurende 12 maanden ten behoeve van het eigen bedrijf tot maximaal 2.500 m <sup>3</sup>
Gebouwen en overkappingen ten behoeve van een minicamping	4 m	8 m	binnen bestaande bebouwing en/of nieuwbouw tot 100 m <sup>2</sup>
Overige bedrijfsgebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak	6 m tenzij anders aangeduid	ten hoogste 4 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte	
Windturbines		15 m; in afwijking van het bepaalde in .... wordt de bouwhoogte van deze windturbines gemeten vanaf het peil tot aan het uiteinde of de tip van de rotor in de hoogste stand	één per bouwvlak
Paardenbak en/of stapmolen		2 m	één per bouwvlak, met een oppervlak van en hoogste 1.200 m <sup>2</sup>
Erf- of terreinafscheidingen		2 m	
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		6 m	

- d. de goothoogte van bedrijfswoningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak tenminste 0,5 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
  3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
  4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;
- e. de afstand van kassen, gebouwen en/of voorzieningen voor opslag - voor zover aan te merken als bouwwerk, geen gebouw zijnde - tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 5 m;
- f. indien gebouwen en overkappingen niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand tenminste 3 m;
- g. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer bedraagt tenminste 20 m.

### 3.2.2 Buiten het bouwvlak

- a. buiten bouwvlakken zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, – met uitzondering van overkappingen, stellingen, paardenbakken, stapmolens en voorzieningen voor opslag - toegestaan met inachtneming van het bepaalde onder b en c;
- b. per bedrijf is ten hoogste 50 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen en/of overkappingen buiten het bouwvlak toegestaan met inachtneming van het volgende:
  1. de bouw is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
  2. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. sleufsilos zijn aansluitend aan het bouwvlak toegestaan; wateropslag is buiten het bouwvlak toegestaan, waarbij de bouwhoogte en de inhoud per wateropslag ten hoogste 6 m respectievelijk 200 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte van de bebouwing als bedoeld onder b bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m;
- e. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

## 3.3 Afwijken van de bouwregels

### 3.3.1 Bouwen nabij de bestemming Verkeer

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de bouwregels een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde in 3.2.1 onder g voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen een afstand van 20 meter tot de bestemming Verkeer, met inachtneming van het volgende:

- a. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
- b. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg.

### 3.3.2 Grotere mestopslagruimte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 voor het vergroten van de maximale inhoud van een mestopslagruimte als zelfstandig bouwwerk, binnen een bouwvlak ten behoeve van de gezamenlijke opslag van mest voor één of meerdere agrarische bedrijven, met inachtneming van het volgende:

- a. de mestopslagruimte mag voor maximaal 5 bedrijven gezamenlijk worden opgericht;
- b. de totale inhoud van opslag voor vloeibare mest op het betreffende bouwvlak bedraagt ten hoogste 5.000 m<sup>3</sup>;
- c. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- d. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- e. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- f. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

### 3.3.3 Niet- grondgebonden neventakken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het bouwen ten behoeve van een niet - grondgebonden neventak ter plaatse van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. het totale oppervlakte aan kassen, permanente tunnels of boogkassen bedraagt ten hoogste 2.000 m<sup>2</sup> per bouwvlak;
- b. het totale bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij bedraagt ten hoogste 2.100 m<sup>2</sup> per bouwvlak;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten,
- e. met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- f. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- h. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- i. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- j. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige.

#### 3.3.4 Nieuwbouw NED of huisvesting seizoenarbeiders

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor het nieuw bouwen van een gebouw ten behoeve van een NED en/of ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders, ter plaatse van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van een NED per bouwvlak en/of ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders, waarbij de oppervlakte van het nieuw te bouwen gebouw ten hoogste 250 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de bestaande bebouwing niet doelmatig gebruikt kan worden ten behoeve van de NED of de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders;
- c. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in 3.5.1 of 3.5.2.

#### 3.3.5 Overschrijding grenzen bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 voor het overschrijden van de grenzen van een bouwvlak met gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend indien de uitbreiding van het bouwvlak ten hoogste 15% van de oppervlakte van het op de kaart aangegeven bouwvlak bedraagt, en de overschrijding van de bouwvlakgrenzen ten hoogste 15 m bedraagt met inachtneming van het bepaalde onder b;

- b. ten behoeve van de bouw van een meststilo mag het bouwvlak met ten hoogste 10 m worden overschreden; de omgevingsvergunning voor een meststilo wordt slechts verleend indien de totale maximale opslag van mest per bouwvlak niet meer dan 5.000 m<sup>3</sup> bedraagt;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- e. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- f. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- h. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- i. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

#### 3.3.6 Sanitair en/of recreatieruimte op minicamping

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 voor het bouwen van sanitaire voorzieningen en/of een recreatieruimte ten behoeve van een minicamping buiten een bouwvlak met in achtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte van het sanitairgebouw en/of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 4 m;
- b. het oppervlak van het sanitairgebouw en/of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend binnen een afstand van 50 m ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk omdat de bestaande bebouwing niet geschikt is om te dienen als sanitaire voorziening of als recreatieruimte;
- f. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

#### 3.3.7 Paardenbak

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 ten behoeve van het bouwen van een paardenbak en/of stapmolen buiten een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor de gronden aansluitend aan het bouwvlak of voor gronden grenzend aan bestemmingsvlakken van andere bestemmingen waar een woning toegestaan en aanwezig is;

- b. de omgevingsvergunning wordt niet verleend binnen een afstand van 50 m ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- c. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. bij een paardenbak en/of stapmolen is het gebruik van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van bovenafdekking, niet toegestaan;
- b. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, in permanente tunnel- of boogkassen is niet toegestaan;
- c. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, in kassen waarvan gevel en dak aan de binnenzijde niet volledig zijn afgeschermd tegen horizontale en verticale lichtuitstraling, is niet toegestaan;
- d. het gebruiken van een deel van de woning, of een aan- of uitbouw van de woning ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan;
- e. het gebruik van gebouwen, opslagvoorzieningen en installaties, anders dan ten behoeve van het eigen agrarische bedrijf is niet toegestaan, met uitzondering van het bepaalde onder h;
- f. voorzieningen voor opslag, niet zijnde bouwwerken, zijn buiten bouwvlakken niet toegestaan, met uitzondering van wateropslag;
- g. de opslag van goederen, anders dan agrarische producten afkomstig van het eigen agrarisch bedrijf, buiten een bouwvlak, is niet toegestaan;
- h. de opslag van agrarische producten anders dan ten behoeve van het eigen agrarisch bedrijf en de opslag van caravans, boten en inboedels is uitsluitend binnen de bestaande gebouwen toegestaan;
- i. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 8 m is niet toegestaan;
- j. het huisvesten van seizoenarbeiders is niet toegestaan;
- k. de opslag van dierlijke mest ten behoeve van handelsdoeleinden, is niet toegestaan;
- l. containervelden en bassins voor aquacultuur zijn buiten een bouwvlak niet toegestaan;
- m. het gebruik van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een aaneengesloten periode langer dan 8 maanden is niet toegestaan;
- n. het stallen van kampeermiddelen ter plaatse van een minicamping buiten het kampeerseizoen is niet toegestaan;
- o. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van het gebruik van ten hoogste 150 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte voor de verkoop van boerderij- of streekproducten;
- p. het uitoefenen van een aan - huis - gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een oppervlak van meer dan 50 m<sup>2</sup> per agrarische bedrijfswoning is niet toegestaan;
- q. het gebruik van (een deel van) de gebouwen als seksinrichting is niet toegestaan;
- r. het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van logies met ontbijt per agrarische bedrijfswoning is niet toegestaan;
- s. het gebruik van gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van woningen van derden, of terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie (minicampings daaronder inbegrepen) ten behoeve van nieuwe fruitteeltboomgaarden is niet toegestaan;
- t. Wgh - inrichtingen zijn niet toegestaan.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 3.5.1 Nieuwe economische dragers (NED's)

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 voor een NED ter plaatse van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor:
  1. een NED die voorkomt in de positieve lijst Nieuwe Economische Draggers zoals opgenomen in bijlage 2, met dien verstande dat maneges niet zijn toegestaan;
  2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in bijlage 2;
- b. de oppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 2 genoemde omvang;
- c. tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in 3.3.4, vindt de NED plaats in bestaande gebouwen op een bouwvlak;
- d. de NED, of alle NED's tezamen, behorende bij een agrarisch bedrijf, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
  1. de ruimtelijke uitstraling;
  2. de verkeersaantrekkende werking, waarbij verlening van de omgevingsvergunning niet tot een onevenredige toename leidt van de automobilititeit;
  3. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:
    - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;
    - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
  4. de omvang van verblijfsrecreatie waarbij geldt dat maximaal 10 verblijfseenheden (appartementen, hotelkamers) binnen het gebouw gerealiseerd mogen worden;
- e. het gebruik ten behoeve van verblijfseenheden (appartementen, hotelkamers) uitsluitend is toegestaan indien op het perceel tevens wordt gewoond;
- f. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- g. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- h. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;
- i. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclaimedoeleinden daaronder begrepen, zijn niet toegestaan;
- j. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- k. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- l. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- m. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

### 3.5.2 Tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4 onder j voor het tijdelijk huisvesten van, aan het betreffende agrarisch bedrijf verbonden, seizoenarbeiders, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ter plaatse van bouwvlakken;
- b. de omgevingsvergunning kan worden verleend voor:

1. plaatsing van kampeermiddelen;
  2. plaatsing van verplaatsbare woonunits;
  3. realisatie van wooneenheden in bestaande gebouwen;
- c. per bouwvlak zijn ten hoogste 10 kampeermiddelen toegestaan voor tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders;
  - d. per bouwvlak zijn verplaatsbare units toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;
  - e. het gezamenlijk oppervlak van de wooneenheden in bestaande gebouwen bedraagt ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;
  - f. de bouwhoogte van woonunits bedraagt ten hoogste 3,5 m;
  - g. de plaatsing van kampeermiddelen en/of verplaatsbare units geschiedt voor ten hoogste één aaneengesloten periode van ten hoogste 15 weken per kalenderjaar;
  - h. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
  - i. tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf;
  - j. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
  - k. de omgevingsvergunning voor kampeermiddelen of verplaatsbare units wordt verleend indien ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
  - l. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

### 3.5.3 Containervelden

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4 onder l voor het gebruik van gronden als containervelden, met in achtneming van het volgende:

- a. ten behoeve van containervelden mag een oppervlakte van ten hoogste 1 ha worden benut;
- b. de omgevingsvergunning wordt verleend voor gronden aansluitend op een bouwvlak;
- c. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- d. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- f. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- g. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- h. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

### 3.5.4 Weidegang



Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 onder a juncto lid 1.76, inzake weidegang als criterium voor grondgebonden agrarische bedrijven voor melkveebedrijven die in plaats van weidegang, voldoende ruwvoer telen, met inachtneming van het volgende:

- a. uit het te overleggen ondernemersplan inzake de nieuwe bedrijfssituatie, blijkt het volgende:
  1. de gronden zijn in overwegende mate in de directe omgeving van het bedrijf gelegen;
  2. de gronden behoren feitelijk tot het bedrijf;
  3. de gronden worden feitelijk voor ruwvoerteelt voor het bedrijf gebruikt;
  4. de oppervlakte gronden is toereikend voor voerteelt in relatie tot de omvang van de veestapel;
  5. er wordt voldoende voer geteeld voor de voerbehoefte van het eigen bedrijf, zodanig dat het niet gaat om bijvoeding maar om een hoofdbestanddeel in de voervoorziening;
  6. gewassen worden integraal voor voeding van vee gebruikt;
  7. bewerking van de gewassen vindt slechts in ondergeschikte mate plaats en in ieder geval op het bedrijf;
- b. toepassen van weidegang is vanuit de bedrijfssituatie niet mogelijk of niet gewenst;
- c. de continuïteit van voerteelt is ook op langere termijn verzekerd;
- d. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als over de aspecten zoals genoemd onder a tot en met c een schriftelijke overeenkomst met het bedrijf wordt gesloten.

#### 3.5.5 Kleinschalig kamperen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen op en in aansluiting op een agrarisch bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor ten hoogste 15 seizoensgebonden standplaatsen per bouwvlak;
- b. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- c. het kleinschalig kamperen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- d. de afstand tussen de minicamping en de meest nabij gelegen woning van derden bedraagt tenminste 100 m;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- f. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- h. ter plaatse van de standplaatsen mag de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai niet groter zijn dan 48 dB;
- i. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- j. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein.

#### 3.5.6 Uitbreiding kleinschalig kamperen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 ten behoeve van de uitbreiding van kleinschalig kamperen op en in aansluiting op een agrarisch bouwvlak met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor uitbreiding van een minicamping naar ten hoogste 25 seizoensgebonden standplaatsen per bouwvlak;
- b. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien er geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- c. het kleinschalig kamperen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- f. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- g. ter plaatse van de standplaatsen mag de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai niet groter zijn dan 48 dB;
- h. zorg wordt gedragen voor een ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- i. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst;
- j. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein.

#### 3.5.7 Fruitteelt

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4 onder s ten behoeve van een boomgaard op een kleinere afstand onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning slechts wordt verleend indien de boomgaard aanvaardbaar is uit oogpunt van milieuhygiëne en volksgezondheid.

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

#### **3.6.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting met uitzondering van het rooien van boomgaarden;
- b. het graven en dempen van sloten.

#### **3.6.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod**

Het verbod in 3.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. uitgevoerd worden op bouwvlakken;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

#### **3.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 8.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

#### **3.6.4 Advisering**

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.6.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in 3.6.3 wordt voldaan.

### **3.7 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **3.7.1 Vergroting of vormverandering bouwvlak grondgebonden agrarisch bedrijf**

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. het bouwvlak mag worden vergroot:
  1. tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha;
  2. of tot een oppervlakte van ten hoogste 2 ha waarbij het bouwvlak met ten hoogste 70 % mag worden bebouwd;
- b. wijziging wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. wijziging kan tevens worden toegepast ten behoeve van het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische of monumentale waarden van de gebouwencomplexen zoals genoemd in bijlage 6;
- d. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;

- e. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- f. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- h. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- i. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

## Artikel 4 Horeca

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een hotel met ten hoogste 80 hotelkamers;
- b. een bezoekerscentrum met daaraan ondergeschikte detailhandel met een verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>.
- c. wegen, paden en andere verharding, waaronder de ontsluiting van het hotel en parkeervoorzieningen;
- d. groen;
- e. water;
- f. waterhuishoudkundige doeleinden en waterstaatswerken;
- g. bijbehorende voorzieningen.

4.1.1 Op deze gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen en overkappingen;
- b. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.1.2 Parkeren

Voor de als Horeca aangewezen gronden dient voorzien te worden in voldoende parkeerplaatsen, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. parkeren dient te geschieden op eigen terrein;
- b. het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van de CROW/ASVV-normen, zoals opgenomen in bijlage 4 van deze regels;
- c. het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen kan minder zijn wanneer sprake is van gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen ten behoeve van verschillende functies (dubbelgebruik).

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van een hotel, met bijbehorende voorzieningen, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de aangeduide maat;
- b. de afstand van gebouwen tot de bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 meter;
- c. indien gebouwen niet aaneen worden gebouwd dient de onderlinge afstand ten minste 3 meter te bedragen.
- d. gebouwen, met uitzondering van het bezoekerscentrum, mogen niet binnen de teen van de dijk worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste voor:

- |  |            |
|--|------------|
| a. muren en erfafscheidingen achter de voorgevel | 2,5 meter; |
| b. muren en erfafscheidingen voor de voorgevel   | 1 meter;   |
| c. overkappingen                                 | 6 meter;   |
| d. lichtmasten en overige masten                 | 10 meter;  |
| e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde      | 6 meter.   |

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder a tot een bouwhoogte van ten hoogste 15 meter, met dien verstande dat hierover door een beeldkwaliteitsdeskundige schriftelijk een positief advies is uitgebracht.

## Artikel 5      **Natuur**

### 5.1      **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. estuariene natuur;
- b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuur en de landschappelijke waarden, betrekking hebbende op het getijdengebied;
- c. dagrecreatief medegebruik;
- d. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- e. groen;
- f. water;
- g. oevers en taluds;
- h. waterhuishoudkundige doeleinden en waterstaatswerken;
- i. bijbehorende voorzieningen.

5.1.1      Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd:

- a.      bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 5.2      **Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a.      de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 meter.

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

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

5.3.1      Uitzonderingen

Het verbod van 5.3 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a.      de aanleg, het normaal onderhoud en het beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b.      werken en werkzaamheden ten behoeve van het onderhoud van watergangen en kaden alsmede het baggeren;
- c.      het aanbrengen van leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voor zover dit voor de waarden van de gronden van geringe betekenis moet worden geacht;
- d.      reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

5.3.2      Uitzonderingen op het aanlegverbod - natuurontwikkeling

Het verbod in 5.3 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a.      de aanleg van de nieuwe estuariene natuur betreffen;
- b.      werken en werkzaamheden ten behoeve van het aanleggen van nieuwe watergangen en kaden ten behoeve van het getijdengebied alsmede het baggeren;

- c. het aanleggen van paden voor zover dit voor een doelmatig beheer noodzakelijk is en voor zover dit voor de waarden van de gronden van geringe betekenis moet worden geacht.

5.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en/of landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

5.3.4 Adviesaanvraag

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, wint het college schriftelijk advies in bij een landschaps- en/of natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en werkzaamheden het belang van de natuur- en/of landschapswaarden niet onevenredig wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

5.3.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 5.3 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten (Wed).



## Artikel 6 Natuur - Recreatie

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 De voor Natuur - Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuur en de landschappelijke waarden;
- b. dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen;
- c. groen;
- d. wegen, wandel- en fietspaden en andere verharding;
- e. water;
- f. oevers en taluds;
- g. waterhuishoudkundige doeleinden en waterstaatswerken;
- h. bijbehorende voorzieningen.

en tevens voor:

- i. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch met waarden': de uitoefening van grondgebonden agrarische activiteiten;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - weiland': het gebruik als weiland ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren.

6.1.2 Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 meter.

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

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur - Recreatie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

6.3.1 Uitzonderingen

Het verbod in 6.3 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. de aanleg, het normaal onderhoud en het beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. werken en werkzaamheden ten behoeve van het onderhoud van watergangen en kaden alsmede het baggeren;
- c. het aanbrengen van leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voor zover dit voor de waarden van de gronden van geringe betekenis moet worden geacht;

- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. de uitoefening van grondgebonden agrarische activiteiten als bedoeld in 6.1.1 onder i.

#### 6.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod - natuurontwikkeling

Het verbod in 6.3 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. de aanleg van de nieuwe estuariene natuur betreffen;
- b. werken en werkzaamheden ten behoeve van het aanleggen van nieuwe watergangen en kaden ten behoeve van het getijdengebied alsmede het baggeren;
- c. het aanleggen van paden voor zover dit voor een doelmatig beheer noodzakelijk is en voor zover dit voor de waarden van de gronden van geringe betekenis moet worden geacht.

#### 6.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.3 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en/of landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

#### 6.3.4 Adviesaanvraag

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, wint het college schriftelijk advies in bij een landschaps- en/of natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en werkzaamheden het belang van de natuur- en/of landschapswaarden niet onevenredig wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

### 6.4 Wijzigingsbevoegdheid

#### 6.4.1 Wetgevingzone - zilte teelten

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - zilte teelten', met dien verstande dat:

- a. de hoofdbestemming Natuur - Recreatie van kracht blijft;
- b. de gronden uitsluitend mogen worden gebruikt voor het telen van zilte teelten;
- c. er sprake dient te zijn van een versterking de recreatieve beleefbaarheid en toegankelijkheid;
- d. er geen sprake mag zijn van aantasting van de natuur- en/of landschapswaarden;
- e. geen gebouwen zijn toegestaan.

#### 6.4.2 Adviesaanvraag

Alvorens omtrent het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid, als bedoeld in 6.4.1 te beslissen, wint het college schriftelijk advies in bij de toekomstig beheerder en eigenaar, het Zeeuws Landschap, omtrent de vraag of door de voorgenomen wijziging landschappelijk inpasbaar is, voldaan wordt aan het bepaalde in 6.4.1, sub b en c, en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

## Artikel 7 Recreatie

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen 1 t / m 3: een strandpaviljoen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'strand': strand;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, strandposten, nutsvoorzieningen en water.

### 7.2 Bouwregels

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

#### 7.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. op bestemmingsvlakken waar tevens een bouwvlak is aangegeven worden gebouwen en overkappingen binnen bouwvlakken gebouwd;
- b. op de gronden met de aanduiding 'strand' mogen uitsluitend op de bouwvlakken met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen 1 t / m 3' gebouwen of overkappingen worden gebouwd;
- c. op de gronden met de aanduiding 'strand' mogen, in afwijking van het bepaalde onder b, tevens ten hoogste 2 strandposten worden gebouwd met dien verstande dat de oppervlakte van een strandpost ten hoogste 40 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen respectievelijk ten hoogste 4 meter en ten hoogste 8 meter, gemeten vanaf de bovenkant van de vloer van het gebouw;
- e. de oppervlakte en / of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

Strandpaviljoens	Aanduiding	Bebouwd oppervlak in m <sup>2</sup>	Oppervlakte niet overdekt in m <sup>2</sup>
Magdat	sh - stp 1	157	166
Loods 10	sh - stp 2	139	168
Beachhouse	sh - stp 3	357	567

#### 7.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en antennes bedraagt ten hoogste 10 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

#### 7.3.1 Vergroting en verhoging strandpaviljoen

Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 voor de vergroting of verhoging van een gebouw of overkapping op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen 1 t / m 3' met inachtneming van het volgende:

- a. de goothoogte en bouwhoogte bedragen ten hoogste 8 m respectievelijk 12 m, waarbij de goot- en bouwhoogte wordt gemeten vanaf de bovenkant van de vloer van het gebouw;
- b. het bebouwde oppervlakte bedraagt ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat tenminste 550 m<sup>2</sup> niet mag worden overkapt;
- c. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen gronden;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van natuur- en landschapswaarden;
- e. de omgevingsvergunning voor gebouwen met een inhoud van meer dan 400 m<sup>3</sup> op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen 1 t/m 3' wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling;
- f. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de ruimtelijke kwaliteitswinst;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor waterbeheer en kustverdediging; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies bij de beheerder van water en kustverdediging alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

#### 7.3.2 Wetgevingszone - afwijkingszone strandpaviljoen

Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1 voor het plaatsen van strandpaviljoen op de gronden met de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingszone strandpaviljoen' met inachtneming van het volgende:

- a. de goothoogte en bouwhoogte van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen respectievelijk ten hoogste 8 meter en ten hoogste 12 meter, gemeten vanaf de bovenkant van de vloer van het gebouw;
- b. de regels zoals opgenomen in 7.2.2 en 7.4 zijn van overeenkomstige toepassing;
- c. het bebouwde oppervlakte bedraagt ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat tenminste 550 m<sup>2</sup> niet mag worden overkapt;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen gronden;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van natuur- en landschapswaarden;
- f. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling;
- g. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de ruimtelijke kwaliteitswinst;
- h. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor waterbeheer en kustverdediging; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies bij de beheerder van water en kustverdediging alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

### 7.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt het volgende:

- a. het gedeelte van het bouwwerk op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen' dat niet mag worden overkapt, mag gebruikt worden ten behoeve van horecaterras;
- b. het gebruik van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen' ten behoeve van dagrecreatieve activiteiten is toegestaan.

## **Artikel 8           Recreatie - 1**

### **8.1           Bestemmingsomschrijving**

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

- a.   dagrecreatie;
- b.   ter plaatse van de aanduiding 'verkeer', tevens:
  1.   verblijfsgebied met een functie voor verplaatsing, gebruik en verblijf ten dienste van aangrenzende bestemmingen;
  2.   horecaterrassen en uitstillingsruimte ten behoeve van aangrenzende en/of naburige horecabedrijven.
- c.   wandel- en fietspaden en andere verharding mede ter ontsluiting van de recreatieterreinen;
- d.   waterhuishoudkundige doeleinden en waterstaatswerken;
- e.   groen, bermen en bermsloten
- f.   voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling;
- g.   water;
- h.   bijbehorende voorzieningen.

8.1.2           Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd:

- a.   openbare nutsvoorzieningen;
- b.   bouwwerken ten behoeve van de verkeersgeleiding;
- c.   overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **8.2           Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1           Gebouwen en overkappingen

- a.   uitsluitend nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd;
- b.   de oppervlakte mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen;
- c.   de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.

8.2.2           Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

- a.   lichtmasten en overige masten: 10 meter;
- b.   bouwwerken voor de verkeersgeleiding en overig straatmeubilair: 4,5 meter;
- c.   voorwerpen van beeldende kunst, kunstuitingen of gedenktekens: 6 meter;
- d.   ten behoeve van het gebruik zoals bedoeld in 8.1.1 b onder 2: 4 meter;
- e.   overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

## Artikel 9 Verkeer

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstroken, alsmede opstelstroken en busstroken;
- b. wandel- en fietspaden en andere verharding;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': een parkeerterrein;
- d. overige parkeervoorzieningen;
- e. groen, bermen en bermsloten;
- f. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
- g. water;
- h. waterhuishoudkundige doeleinden en waterstaatswerken;
- i. bijbehorende voorzieningen.

9.1.2 Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd:

- a. openbare nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken ten behoeve van de verkeersgeleiding;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

9.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. uitsluitend nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd;
- b. de oppervlakte mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

- a. lichtmasten en overige masten: 10 meter;
- b. bouwwerken voor de verkeersgeleiding en overig straatmeubilair: 4,5 meter;
- c. voorwerpen van beeldende kunst, kunstuitingen of gedenkteken: 6 meter;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

## **Artikel 10 Water**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

10.1.1 De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de wateraanvoer en -afvoer, alsmede voor de waterberging;
- b. groen;
- c. oevers en taluds;
- d. bijbehorende voorzieningen.

10.1.2 Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **10.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

## Artikel 11 Waterstaatswerken

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaatswerken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bescherming en veiligstelling van waterstaatkundige voorzieningen, dijken, sluisen, bruggen en duikers daaronder begrepen;
- b. dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering;
- c. wegen met ten hoogst 2x1 doorgaande rijstroken (opstelstroken en busstroken daaronder begrepen);
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gemaal' een gemaal;
- e. binnen de aanduiding 'zoekgebied gebouw 1' een bedieningsgebouw voor waterstaatswerken;
- f. binnen de aanduiding 'zoekgebied gebouw 2' een bedieningsgebouw voor waterstaatswerken;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' uitsluitend een kampeerterrein, uitsluitend met een centrale bedrijfsmatige exploitatie inclusief bijbehorende parkeervoorzieningen, met dien verstande dat het aantal seizoensgebonden standplaatsen binnen de bestemming Recreatie - 1 en de bestemming Waterstaatswerken niet meer bedraagt dan 300;
- h. behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde natuur- en landschapswaarden;
- i. wegen, paden en andere verharding;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. groen;
- l. water;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. waterhuishoudkundige doeleinden en waterstaatswerken;
- o. bijbehorende voorzieningen.

11.1.1 Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd:

- a. openbare nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken ten behoeve van de verkeersgeleiding, nautisch verkeer daaronder begrepen -, verkeersaanduiding, wegaanduiding of verlichting en terreinafscheidingen;
- c. binnen de aanduidingen 'zoekgebied gebouw 1' een bedieningsgebouw voor waterstaatswerken;
- d. binnen de aanduiding 'zoekgebied gebouw 2' een bedieningsgebouw voor waterstaatswerken;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.1.2 Voor de gronden met de gebiedsaanduiding 'kampeerterrein' dient voorzien te worden in voldoende parkeerplaatsen, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. parkeren dient te geschieden op eigen terrein;
- b. het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen kan minder zijn wanneer sprake is van gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen ten behoeve van verschillende functies (dubbelgebruik).

### 11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersgeleiding, nautisch verkeer daaronder begrepen -, verkeersaanduiding, wegaanduiding of verlichting en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 15 meter;



- b. de bouwhoogte van bedieningsgebouwen als bedoeld in lid 1 bedraagt maximaal 5 meter;
- c. de oppervlakte een bedieningsgebouw bedraagt ten hoogste 100 m<sup>2</sup>.

## Artikel 12 Wonen

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'tuin': uitsluitend een tuin;
- c. erven;
- d. toegangs- en achterpaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. bijbehorende voorzieningen.

12.1.2 Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd:

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

### 12.2 Bouwregels

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

12.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per bouwperceel is ten hoogste één woning toegestaan, tenzij anders is aangegeven;
- c. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter;
- d. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 meter;
- e. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer bedraagt ten minste 20 m bij de volgende wegen:
  1. Zandertje;
  2. Puijendijk.

f. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en / of inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte	inhoud
hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen)	4 m	9 m		ten hoogste 40% van het bouwperceel met een maximum van 750 m <sup>3</sup>
bijgebouwen en overkappingen bij de woning	3,5 m	6 m	ten hoogste 40% van het zijerf en achtererf met een maximum van 60 m <sup>2</sup>	

g. de goothoogte van woningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:

- de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 meter bedraagt;
- de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 meter bedraagt;
- de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van de woning ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
- de breedte van dakkapellen aan de achterkant van de woning ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.

#### 12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

- |  |          |
|--|----------|
| a. muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel | 2 meter; |
| b. muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel   | 1 meter; |
| c. overkappingen                                     | 3 meter; |
| d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde          | 3 meter. |

### 12.3 Afwijken van de bouwregels

#### 12.3.1 Afwijking bouwen grotere bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in de omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.1.1 onder f voor het vergroten van de maximaal toelaatbare oppervlakte bijgebouwen ten behoeve van het stallen van (klein)vee of de opslag van materieel ten behoeve van het onderhoud van het perceel tot een gezamenlijk oppervlakte van de bijgebouwen van ten hoogste 120 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat een afwijking alleen kan worden toegestaan op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 3.500 m<sup>2</sup>.

#### 12.3.2 Afwijking bouwen tot perceelsgrens

Burgemeester en wethouders kunnen in de omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.1.1 onder c voor de bouw van een aan- of uitbouw of bijgebouw op een kleinere afstand tot of in de zijdelingse perceelsgrens, mits dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

#### 12.3.3 Afwijking bouwen nabij de bestemming Verkeer

Burgemeester en wethouders kunnen in de omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.1.1 onder e voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen een afstand van 20 meter tot de bestemming Verkeer, met in achtneming van het volgende:

- mits dit niet leidt tot een verkeersonveilige situatie;
- mits dit niet leidt tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg.

### 12.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- ten behoeve van logies met ontbijt mogen ten hoogste 3 kamers worden benut;
- het gebruiken van een deel van de woning, een aan- of uitbouw van de woning of een bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan;
- bij een paardenbak is het gebruikmaken van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten niet toegestaan.

## Artikel 13 Wonen - 1

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, op voormalige agrarische bedrijfslocaties;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'tuin': uitsluitend een tuin;
- c. erven;
- d. toegangs- en achterpaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. bijbehorende voorzieningen.

13.1.2 Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen (woningen), inclusief aan- en uitbouwen;
- b. bijgebouwen;
- c. overkappingen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

13.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per bouwperceel is ten hoogste één woning toegestaan, tenzij anders is aangegeven;
- c. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter;
- d. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 meter;
- e. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer bedraagt ten minste 20 meter bij de volgende wegen:
  1. Zandertje
  2. Walendijk
  3. Puijendijk
- f. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en / of inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte	inhoud
hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen)	7 m	11 m		ten hoogste 40% van het bouwperceel met een maximum van 750 m <sup>3</sup>
bijgebouwen en overkappingen bij de woning	3,5 m	6 m	ten hoogste 40% van het zijerf en achtererf met een maximum van 60 m <sup>2</sup>	

- g. de goothoogte van woningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
  - de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 meter bedraagt;
  - de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 meter bedraagt;
  - de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van de woning ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
  - de breedte van dakkapellen aan de achterkant van de woning ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.

- 13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- a. De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
  - b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd, mag niet meer bedragen dan:
    - muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel 2 meter;
    - muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel 1 meter;
    - overkappingen 3 meter;
    - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

### 13.3 Afwijken van de bouwregels

#### 13.3.1 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 13.2.1 onder f een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de maximaal toelaatbare oppervlakte bijgebouwen ten behoeve van het stallen van (klein)vee of de opslag van materieel ten behoeve van het onderhoud van het perceel tot een gezamenlijk oppervlakte van de bijgebouwen van ten hoogste 120 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat deze afwijking alleen is toegestaan op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 3.500 m<sup>2</sup>.

#### 13.3.2 Afwijking nieuwbouw NED

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 13.2 een omgevingsvergunning verlenen voor het vervangend nieuw bouwen van een gebouw ten behoeve van het vestigen van een NED, met inachtneming van het volgende:

- a. afwijking is alleen toegestaan voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van een NED waarbij de vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan de in bijlage 3 genoemde maximale vloeroppervlakte;
- b. afwijking is alleen toegestaan als ten minste eenzelfde oppervlak aan bestaande bedrijfsgebouwen behorende tot het voormalige agrarisch bedrijf wordt gesloopt;
- c. nieuwe gebouwen worden binnen het bestemmingsvlak gebouwd;
- d. afwijking wordt alleen toegestaan indien ook toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in 13.5.

#### 13.3.3 Afwijking bouwen tot perceelsgrens

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 13.2.1 onder c een omgevingsvergunning verlenen voor de bouw van een aan- of uitbouw of bijgebouw op een kleinere afstand tot of in de zijdelingse perceelsgrens, mits dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

#### 13.3.4 Afwijking bouwen nabij de bestemming Verkeer

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 13.2.1 onder e een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen een afstand van 20 meter tot de bestemming Verkeer, met in achtneming van het volgende:

- a. mits dit niet leidt tot een verkeersonveilige situatie;
- b. mits dit niet leidt tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg.

### 13.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. ten behoeve van logies met ontbijt mogen ten hoogste 3 kamers worden benut;
- c. het gebruiken van een deel van de woning, een aan- of uitbouw van de woning of een bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan;

- d. bij een paardenbak is het gebruik maken van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten niet toegestaan.

### 13.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 13.1 een omgevingsvergunning verlenen voor een NED, met inachtneming van het volgende:

- a. afwijking is alleen toegestaan voor:
1. een NED die voorkomt in de positieve lijst Nieuwe Economische Draggers zoals opgenomen in bijlage 1;
  2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in bijlage 1;
- b. de vloeroppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 1 genoemde maximale vloeroppervlakte;
- c. tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in 13.3.2, vindt de NED plaats in bestaande gebouwen op het bestemmingsvlak;
- d. de NED, of alle NED's tezamen op een bestemmingsvlak, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
1. de arbeidsbehoefte;
  2. de ruimtelijke uitstraling;
  3. de verkeersaantrekkende werking, waarbij afwijking niet tot een onevenredige toename leidt van de automobilititeit;
  4. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:
    - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;
    - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
- e. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- f. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;
- g. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclamedoeleinden daaronder begrepen zijn niet toegestaan;
- h. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 meter;
- i. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- j. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- k. afwijking is alleen mogelijk als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- l. afwijking is alleen toegestaan indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

### **13.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het maximum aantal wooneenheden van een bestemmingsvlak te vergroten ten behoeve van bouw van een extra woning in samenhang met de sloop van overtollige bebouwing, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging wordt uitsluitend toegepast voor de realisering van ten hoogste één woning per bouwperceel;
- b. wijziging wordt uitsluitend verleend indien ten minste 1.000 m<sup>2</sup> overtollige en detonerende bebouwing wordt gesloopt;
- c. wijziging wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat;
- d. zorg wordt gedragen voor een ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- e. toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid nadat een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst;
- f. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

## **Artikel 14 Waterstaat - Waterkering**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

### **14.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' tot een hoogte van maximaal 6 meter.

### **14.3 Afwijken van de bouwregels**

#### 14.3.1 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen in de omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2 voor bebouwing welke op grond van de overige bestemmingen ter plaatse is toegelaten, indien het belang van de waterkering daardoor niet onevenredig wordt of kan worden geschaad.

#### 14.3.2 Adviesaanvraag

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 14.3.1 te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.



## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 15      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 16      Algemene bouwregels**

### **16.1      Ondergronds bouwen**

Op plaatsen waar bovengronds gebouwd mag worden op basis van de regels van de bestemmingen in dit plan mag eveneens ondergronds worden gebouwd.

### **16.2      Bestaande afstanden en andere maten**

Met betrekking tot de bestaande afstanden en andere maten gelden de volgende regels:

- a. Indien afstanden tot, en hoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge de hoofdstukken 2 en 3 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan ingevolge de hoofdstukken 2 en 3 is voorgeschreven, mogen deze maten als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde onder a uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## **Artikel 17      Algemene gebruiksregels**

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.

## **Artikel 18      Algemene afwijkingsregels**

De algemene afwijkingsregels luiden als volgt:

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - tenzij op grond van de hoofdstukken 2 en 3 terzake reeds een omgevingsvergunning kan worden verleend - in afwijking van de bepalingen van het plan voor de overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, een omgevingsvergunning te verlenen voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken, danwel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- b. Een omgevingsvergunning hiervoor wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 19      Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen en aanduidingsgrenzen, voorzover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 15 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

## **Artikel 20      Algemene procedureregels**

### **20.1      Toepassing afwijkingsregels**

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot ontheffing ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit.

## **Artikel 21**      **Overige regels**

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





## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 22 Overgangsrecht

#### 22.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwen luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het inpassingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het in dit lid onder a gestelde voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%.
- c. Het in dit lid onder a gestelde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 22.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

## **Artikel 23      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als "1e Herziening provinciaal inpassingsplan Waterdunen".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van Provinciale Staten van de provincie Zeeland , gehouden op 13 december 2013.

De griffier,

De voorzitter,

## **Bijlagen bij regels**

## **Bijlage 1    Staat van Bedrijfsactiviteiten**

## **Bijlage 2    Staat van Horeca-activiteiten**

## **Bijlage 3    Lijst Nieuwe Economische Dragere**

## **Bijlage 4 Parkeernormen CROW/ASVV**