

---

# 7E HERZIENING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED VEERE

## Veere

Bestemmingsplan

**RHO ADVISEURS**





# RHO ADVISEURS

---

**DATUM** 19-12-2023  
**KENMERK** NL.IMRO.0717.0194BPBgbH7-OW01

**PROJECT** 7e herziening bestemmingsplan Buitengebied Veere  
**PROJECTLEIDER** R. Louws

**OPDRACHTGEVER** Gemeente Veere  
**PROJECTNUMMER** 20231350

**AUTEUR** J. Dingemanse  
**STATUS** ontwerp



**© RHO ADVISEURS BV**

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



# Inhoudsopgave

## Toelichting

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
1.1	Aanleiding	9
1.2	Opzet plan	10
1.3	Plangebied	11
1.4	Naamgeving plan	11
1.5	Leeswijzer	11
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Aanpassingen verbeelding en planregels</b>	<b>13</b>
2.1	Inleiding	13
2.2	het realiseren van waterbassins in het landelijk gebied, met als doel buffering van zoet water ten behoeve van de landbouw	13
2.3	het vergroten van individuele mestopslag op agrarische bedrijven	18
2.4	Het oprichten van schuilgelegenheden voor paarden en vee in het agrarisch gebied	19
2.5	Het aanleggen van verharding voor de tijdelijke opslag van agrarische producten buiten het bouwvlak	20
2.6	Aanpassing van de verbeelding	21
2.7	Overige aanpassingen van de regels	21
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>23</b>
3.1	Relatie met inwerkingtreding Omgevingswet	23
3.2	Algemene opzet van een bestemmingsplan	23
3.3	Opzet herziening	24
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>27</b>
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
4.2	Financiële uitvoerbaarheid	28

## Bijlagen toelichting

<b>Bijlage 1</b>	<b>Raadsvoorstel</b>
------------------	----------------------

## Regels

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>35</b>
Artikel 1	Begrippen	35
Artikel 2	Wijze van meten	50
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>53</b>
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden	53
Artikel 4	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	77
Artikel 5	Bedrijf	101
Artikel 6	Beschermde dijk	109
Artikel 7	Detailhandel	111
Artikel 8	Groen	116
Artikel 9	Horeca	117
Artikel 10	Maatschappelijk	121
Artikel 11	Natuur	127
Artikel 12	Natuur - Buitenplaats	132
Artikel 13	Natuur - Strand	138
Artikel 14	Paardenbak	140
Artikel 15	Recreatie	141
Artikel 16	Recreatie - Strand	147
Artikel 17	Sport	150
Artikel 18	Verkeer	157
Artikel 19	Verkeer - 1	159
Artikel 20	Water	160
Artikel 21	Wonen	161
Artikel 22	Wonen - Landgoed	170
Artikel 23	Leiding - Gas	173
Artikel 24	Leiding - Riool	175
Artikel 25	Leiding - Water	176
Artikel 26	Waarde - Archeologie - 1	177
Artikel 27	Waarde - Archeologie - 2	180
Artikel 28	Waarde - Archeologie - 3	183
Artikel 29	Waarde - Archeologie - 4	186
Artikel 30	Waarde - Beschermd Stadsgezicht	188
Artikel 31	Waarde - Cultuurhistorie	191
Artikel 32	Waarde - Hydrologische bufferzone	192

Artikel 33	Waterstaat - Waterkering	193
Artikel 34	Waterstaatwerken	194
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>197</b>
Artikel 35	Anti-dubbeltelregel	197
Artikel 36	Algemene bouwregels	198
Artikel 37	Algemene gebruiksregels	200
Artikel 38	Algemene aanduidingsregels	202
Artikel 39	Overige regels	212
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>213</b>
Artikel 40	Overgangsrecht	213
Artikel 41	Slotregel	214
<b>Bijlagen bij de regels</b>		
<b>Bijlage 1</b>	<b>Intensieve veehouderijen</b>	
<b>Bijlage 2</b>	<b>Bedrijven</b>	
<b>Bijlage 3</b>	<b>Semi - agrarische bedrijven</b>	
<b>Bijlage 4</b>	<b>Detailhandel</b>	
<b>Bijlage 5</b>	<b>Horeca</b>	
<b>Bijlage 6</b>	<b>Recreatie en sport</b>	
<b>Bijlage 7</b>	<b>Monumenten en karakteristieke panden</b>	
<b>Bijlage 8</b>	<b>Molens</b>	
<b>Bijlage 9</b>	<b>Staat van Bedrijfsactiviteiten</b>	
<b>Bijlage 10</b>	<b>Staat van Horeca-activiteiten</b>	
<b>Bijlage 11</b>	<b>Overzicht van streekeigen beplanting</b>	
<b>Bijlage 12</b>	<b>Leidraad Landschappelijke Inpassing</b>	
<b>Bijlage 13</b>	<b>Lijst Nieuwe Economische Dragere</b>	
<b>Bijlage 14</b>	<b>Lijst Nevenactiviteiten strandpaviljoens</b>	
<b>Bijlage 15</b>	<b>Voorwaardelijke verplichting opslagloods voor agrarische producten</b>	





---

# TOELICHTING

**RHO ADVISEURS**

---





# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Na de vaststelling van de 6e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Veere, brengt de gemeente nog een 7e herziening in ontwerp in procedure vóór de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024. De bedoeling daarvan is om een aantal beleidsonderwerpen en enkele aanpassingen van bouwvlakken op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied en daarmee (vanaf 1 januari 2024) in het tijdelijk deel van het gemeentelijk omgevingsplan, zodat het tijdelijk deel van het omgevingsplan zo actueel mogelijk is.

In de 7e herziening worden de volgende beleidsonderwerpen verwerkt:

- het realiseren van waterbassins in het landelijk gebied, met als doel buffering van zoet water ten behoeve van de landbouw;
- het vergroten van individuele mestopslag op agrarische bedrijven;
- het oprichten van schuilgelegenheden voor paarden en vee in het agrarisch gebied;
- het aanleggen van verharding voor de opslag van bieten op agrarische percelen.

Daarnaast worden nog enkele aanpassingen van de verbeelding verwerkt en worden enkele aanpassingen in de regels verwerkt, waar de regeling nu niet helemaal juist is.

### Voorgeschiedenis bestemmingsplan

De gemeenteraad van Veere stelde op 30 mei 2013 het bestemmingsplan "Buitengebied Veere" vast (hierna 'basisplan'). Op 24 december 2014 deed de Raad van State uitspraak in het kader van de beroepsprocedure met betrekking tot dit basisplan waardoor het bestemmingsplan "Buitengebied Veere" grotendeels onherroepelijk is.

Inmiddels zijn zes partiële herzieningen van het bestemmingsplan Buitengebied Veere vastgesteld.

- In de '1<sup>e</sup> herziening Buitengebied Veere', vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juni 2015 en gewijzigd vastgesteld op 2 februari 2017, zijn de als gevolg van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van 24 december 2014 vernietigde plandelen gerepareerd, andere correcties doorgevoerd en enkele tussentijdse ontwikkelingen verwerkt. Op 2 februari 2017 is door de gemeenteraad de 1<sup>e</sup> herziening gewijzigd vastgesteld.
- In de '2<sup>e</sup> herziening Buitengebied Veere', vastgesteld door de gemeenteraad op 20 april 2017, zijn enkele wijzigingen aangebracht betreffende het perceel Grijpskerkseweg 2 te Oostkapelle.
- In de '3e herziening Buitengebied Veere' vastgesteld op 9 november 2017, zijn de regelingen van kleinschalig kamperen en van cultuurhistorisch waardevolle elementen en monumenten herzien. Daarnaast zijn verschillende bestemmingen gewijzigd in verband met de beëindiging van een agrarisch bedrijf en zijn ontwikkelingen waar de gemeente medewerking aan wilde verlenen en verbeterpunten verwerkt. Op 6 juni 2019 heeft de gemeenteraad een wijzigingsbesluit ex artikel 6.19 AWB vastgesteld. Tegen het raadsbesluit zijn verschillende beroepen ingesteld. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 24 februari 2021 uitspraak gedaan in deze beroepsprocedure (201800156/1/R2; ECLI:NL:RVS:2021:369). Daarbij is een aantal plandelen vernietigd. Vervolgens heeft de Afdeling grotendeels in de vernietigingen voorzien door aangepaste regels vast te stellen.
- In de '4e herziening Buitengebied Veere' vastgesteld op 11 november 2020, zijn de NED-regeling, de regeling voor de landschapscamping en strandhuizen herzien en een aantal ontwikkelingen waar de gemeente

medewerking aan wilde verlenen en verbeterpunten verwerkt. Tegen de 4<sup>e</sup> herziening is beroep ingesteld. Dat beroep is echter ingetrokken. Daarmee is de 4e herziening onherroepelijk.

- In de '5e herziening Buitengebied Veere' vastgesteld op 7 juli 2021, zijn de planologische mogelijkheden voor het realiseren van recreatie-appartementen in het kader van de regeling voor Nieuwe Economische Draggers binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Veere beperkt. Daarnaast is een aantal ontwikkelingen waar de gemeente medewerking aan wilde verlenen en zijn verbeterpunten verwerkt. Tegen de 5e herziening is beroep ingesteld. Op 30 november 2022 heeft de Raad van State hier uitspraak over gedaan. In die uitspraak is een aantal onderdelen van de 5e herziening vernietigd. De Raad van State heeft zelf voorzien in een aantal aanpassingen. Voor twee onderdelen is de gemeenteraad opgedragen een nieuw besluit te nemen. Dat besluit is door de gemeenteraad op 14 december 2023 genomen.
- In de '6e herziening Buitengebied Veere', vastgesteld op 28 september 2023, zijn diverse aanpassingen verwerkt. Doel van deze herziening was om een zo actueel mogelijk bestemmingsplan Buitengebied te hebben op het moment van de inwerkingtreding van de Omgevingswet. In de 6e herziening zijn de volgende categorieën aanpassingen verwerkt:
  1. nieuwe ontwikkelingen, die nog niet planologisch mogelijk zijn gemaakt;
  2. nieuwe ontwikkelingen, die al met een buitenplanse afwijking mogelijk zijn gemaakt, maar nog niet juridisch in het bestemmingsplan zijn geregeld;
  3. aanpassingen aan de feitelijke situatie (herstellen van fouten) in de verbeelding;
  4. beleidsmatige aanpassingen aan actueel gemeentelijk beleid;
  5. plangrensaanpassingen;
  6. verbeterpunten in de regels.

Naast deze herzieningen is sinds de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' een aantal wijzigingsplannen, een uitwerkingsplan en omgevingsvergunningen voor buitenplannen afwijken (met de daarvoor geldende uitgebreide voorbereidingsprocedures) vastgesteld binnen het plangebied.

De basis voor de aanpassingen van het bestemmingsplan Buitengebied Veere in het kader van de 7e herziening, wordt gevormd door de 6e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Veere, zoals dat luidt na de vaststelling van de 6e herziening (inclusief de 1e tot en met de 5e herziening, vastgestelde wijzigingsplannen en uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot eerdere herzieningen).

## 1.2 Opzet plan

In deze 7e herziening bestemmingsplan Buitengebied Veere blijven de uitgangspunten van het oorspronkelijke plan, het bestemmingsplan Buitengebied Veere, inclusief vastgestelde herzieningen, in beginsel overeind, tenzij hierna expliciet anders wordt beschreven. Voorliggend bestemmingsplan leidt tot aanpassingen op bepaalde onderdelen van het bestemmingsplan Buitengebied Veere – vastgesteld door de gemeenteraad van Veere op 30 mei 2013 – en de daarop volgende 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup> en 6e herziening van genoemd bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 licht de verschillende aanpassingen en overwegingen toe. Deze zijn in de regels en verbeelding verwerkt.

### **1.3 Plangebied**

Het plangebied van de 6e herziening bestaat voor de aanpassingen van de regels van het bestemmingsplan uit het totale plangebied, zoals dat geldt na de vaststelling van de 6e herziening. Voor de verbeelding heeft de 7e herziening uitsluitend betrekking op het perceel Schelpweg 3 in Westkapelle en op het aanpassen van de plangrens ter plaatse van het overloopparkerterrein aan de Mezgerweg in Domburg.

### **1.4 Naamgeving plan**

De naam van deze herziening van het bestemmingplan 'Buitengebied Veere' luidt "7e herziening bestemmingsplan Buitengebied Veere".

### **1.5 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt ingegaan op de inhoud van de herziening:

- aanpassingen van regels en verbeelding voor de verschillende beleidsonderwerpen
- aanpassingen van de verbeelding;
- het herstel van een aantal omissie in de regels, zoals genoemd in paragraaf 1.1.

Hoofdstuk 3 gaat in op de juridische planopzet. Hoofdstuk 4 bevat een toelichting op de uitvoerbaarheid van het plan en op de procedure die gevolgd wordt ten behoeve van de inwerkingtreding van het voorliggend bestemmingsplan.



## Hoofdstuk 2      **Aanpassingen verbeelding en planregels**

### **2.1      Inleiding**

In dit hoofdstuk worden de aanpassingen van regels en verbeelding per onderwerp inhoudelijk toegelicht:

- beleidsonderwerpen:
- het realiseren van waterbassins in het landelijk gebied, met als doel buffering van zoet water ten behoeve van de landbouw;
- het vergroten van individuele mestopslag op agrarische bedrijven;
- het oprichten van schuilgelegenheden voor paarden en vee in het agrarisch gebied;
- het aanleggen van verharding voor de opslag van bieten op agrarische percelen;
- aanpassingen bouwvlakken.

De beleidsonderwerpen vloeien voort uit de door de gemeenteraad vastgestelde Landbouwvisie of uit afzonderlijk beleid (bijvoorbeeld voor de waterbassins). Voor deze onderwerpen wordt het gemeentelijk beleid beschreven, gevolgd door de veranderingen in de regels om de gewenste ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken. De aanpassingen van de verbeelding worden vervolgens toegelicht, in paragraaf 2.7. In paragraaf 2.8 wordt ingegaan op de aanvullende aanpassingen van de regels.

### **2.2      het realiseren van waterbassins in het landelijk gebied, met als doel buffering van zoet water ten behoeve van de landbouw**

#### **2.2.1      Gemeentelijk beleid**

##### **Landbouwvisie**

In de door de gemeenteraad op 23 maart 2023 vastgestelde Landbouwvisie wordt onder andere ingegaan op het onderwerp klimaatadaptatie. Klimaatproblemen in het buitengebied hebben met name betrekking op verdroging en de beschikbaarheid van zoet water voor de landbouw. Tegelijkertijd is de verzilting een probleem. Het vasthouden van kwalitatief goed zoet water in het landelijk gebied is een belangrijk element in het oplossen van deze problemen. Om te kunnen voorzien in de toenemende zoetwaterbehoefte van de landbouw op de momenten dat dat nodig is, moet voldoende zoet water worden opgeslagen. Die opslag kan plaatsvinden op verschillende manieren.

Voorbeelden zijn:

- bovengrondse opslag in silo;
- bovengrondse opslag in bassin;
- opslag op maaiveld, zoals innundatievlakte, raingarden en wadi;
- ondergrondse opslag in kratten of waterkelders;
- ondergrondse opslag in zoetwaterbellen in kreekruigen;
- ondergrondse opslag in akkers door peilgestuurde drainage.

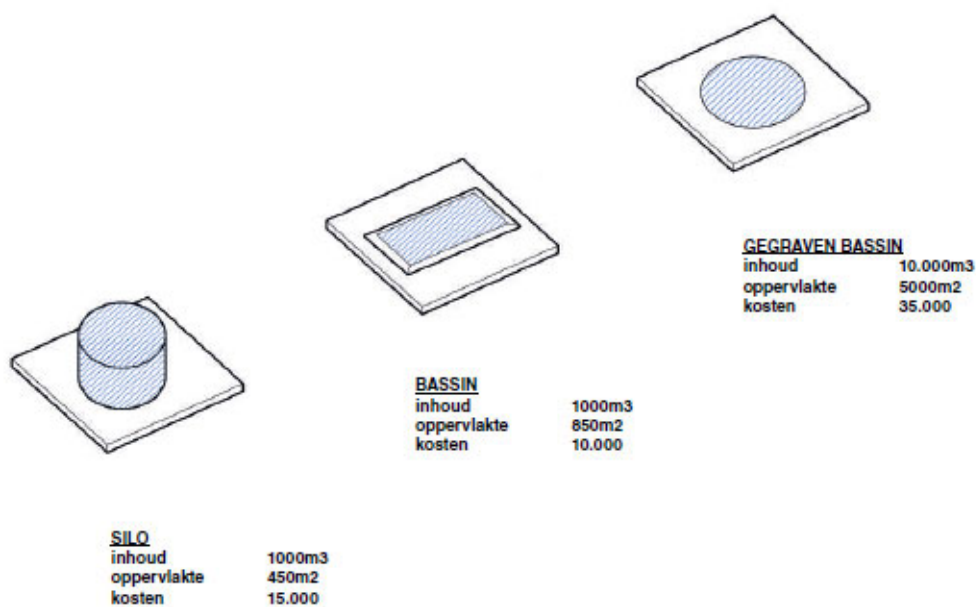
Bronnen van het op te slaan water zijn hemelwater, zoet oppervlaktewater en zoet grondwater. De aanleg van waterbassins is een investering, waarvan de individuele ondernemer moet afwegen of deze opweegt tegen de productiederving bij grote droogte.

Het gemeentebestuur wil mogelijkheden bieden voor het bufferen van zoet water ten behoeve van de landbouw. In dat kader is in opdracht van de gemeente de Landschappelijke Visie Waterbassins (opgesteld door O+O, oktober 2022) opgesteld. In het verlengde daarvan is het wenselijk om wateropslag in waterbassins mogelijk te maken in het bestemmingsplan Buitengebied Veere. Het geldende bestemmingsplan Buitengebied maakt wateropslagvoorzieningen buiten het bouwvlak niet mogelijk.

Met de voorliggende herziening worden in aanvulling op de geldende bestemmingsregeling de volgende vormen van wateropslag mogelijk gemaakt:

- opslag in een foliebassin op maaiveld, omgeven door taluds;
- opslag in een gegraven natuurlijk bassin, bijvoorbeeld in de vorm van een plas of een veedrinkput, mogelijk met helofytenfilters.

Zie voor een visualisatie van de verschillende vormen van bassins en silo's voor wateropslag figuur 2.1.



Figuur 2.1. visualisatie wateropslagmogelijkheden (Bron: STOWA)

Het gemeentelijk beleid voor waterbassins in het buitengebied is gericht op het creëren van koppelkansen met andere beleidsdoelen. Zo kunnen waterbassins bijdragen aan het vergroten van de biodiversiteit, als deze landschappelijk worden ingepast, of voorzien in bluswater in geval van brand.

Andere mogelijkheden voor wateropslag dan bassins buiten bouwvlakken vragen om een meer integrale en gebiedsgerichte uitwerking die de kaders van de 7e herziening te buiten gaat.

Het gemeentelijk beleid, zoals hierna beschreven is gebaseerd op de Landschappelijke visie waterbassins.



## Ruimtelijke inpassing bassins

De ambitie van het gemeentebestuur is om door een goede situering en inpassing in het landschap en door een goede vormgeving van nieuwe bassins een ruimtelijke meerwaarde te creëren voor het landschap. De inpassing van niet natuurlijke vormen en materialen (wallen rond bassins, pompen en buizen) vraagt in het bijzonder aandacht.

Bij bovengrondse bassins is de landschappelijke impact van de wallen om de bassins afhankelijk van de hoogte, de hellingshoek en materialisering (gras of folie) en van de landschappelijke inpassing. In de 'Landschappelijke visie waterbassins' is dat uitgewerkt. Door de bassins zo logisch mogelijk te positioneren langs wegen en op resthoeken kan er een raamwerk ontstaan en dragen ze bij aan aantrekkelijk landschap. Bij de kreekruigen ligt het voor de hand aan te sluiten bij beplantingen zoals de windhagen langs wegen. Een voordeel van de combinatie van bassins met beplanting is dat hierbij opties zoals folie tegen golfslag en verdamping of drijvende panelen op bassins ook niet zichtbaar zijn. Ook kunnen voorzieningen zoals pompgebouwtjes hiermee landschappelijk worden ingepast. Door in de open poelgronden verdiepte bassins aan te leggen dragen deze bij aan de versterking van het meer open en natte karakter van het landschap. Door de materialisering van de kade met bloemrijk grasland of een verdiepte ligging met flauwe oevers ontstaan ecologische stapstenen.

In de Landschappelijke visie wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën waterbassins:

- A: bassins op eigen erf
- B: bassins op kreekrug en binnenduinrand
- C: bassins op poelgronden en nieuwlandpolders

In de Landshapsvisie is onderscheid gemaakt in situering en inpassing van waterbassins, afhankelijk van de aangegeven locatiecategorieën. Op basis daarvan is in tabel 2.1. het gemeentelijk beleid met betrekking tot de waterbassins samengevat.

Tabel 2.1. Voorwaarden waterbassins buiten het bouwvlak

Locatiecategorie		Aanwezigheid beplanting	Maximale oppervlakte	Maximale hoogte wallen	Maximale helling wallen	Bekleding wallen
Bassins binnen het agrarisch bouwvlak		Met opgaande beplanting aan minimaal twee zijden	Niet begrensd	3,5 m	1:3	Gras of bloemrijk grasland
Bassins buiten het agrarisch bouwvlak	Bassins binnen de gebiedsaanduiding en: <ul style="list-style-type: none"><li>• kreekruigen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon</li><li>• Besloten, nagenoeg onbebouwd gebied</li></ul>	Met opgaande beplanting aan minimaal 2 zijden	3.750 m <sup>2</sup>	3,5 m	1:3	Gras of bloemrijk grasland
	Binnen alle gebiedsaanduidingen	Natuurlijke oevervegetatie	onbeperkt	0	-	-

Voor het creëren van mogelijkheden voor het oprichten van bassins buiten bouwvlakken, wordt aangesloten bij de in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen gebiedsaanduidingen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in twee categorieën:

- bassins die zijn gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'kreekruigen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon' en 'besloten, nagenoeg onbebouwd gebied';

- bassins binnen de gebieden met de gebiedsaanduiding 'open, nagenoeg onbebouwd gebied'.

Als bassins worden omgeven door wallen, die aan de binnenzijde met folie zijn afgedekt, geldt voor de wallen een maximaal toelaatbare hoogte van 3,5 m. Voor de ruimtelijke uitstraling is ook de helling van de taluds van belang. Daarbij wordt uitgegaan van een helling van maximaal 1:3. De taluds (buitenzijde en bovenzijde moeten groen worden afgedekt met gras of bloemrijk grasland.

Om de impact op het omliggende landschap te verkleinen en bassins goed landschappelijk in te passen in de omgeving, moeten bassins met wallen worden omgeven door een goede landschappelijke inpassing met een breedte van minimaal 5 m, bestaande uit dichte, opgaande en streekeigen opgaande beplanting met ondergroei, aan minimaal twee zijden van het bassin. Het gaat daarbij om de zijden die grenzen aan wegen en vanaf omliggende wegen het meest zichtbaar zijn.

Bassins met wallen en beplanting omgeven zijn toegestaan in de gebieden met de gebiedsaanduiding 'kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon' en met de gebiedsaanduiding 'besloten, nagenoeg onbebouwd gebied'.

In het gehele plangebied zijn gegraven, natuurlijk vormgegeven bassins toegestaan, zonder toepassing van folie. Deze bassins kunnen op basis van het geldende bestemmingsplan binnen het agrarisch gebied worden gerealiseerd met een aanlegvergunning, waarbij wordt getoetst of de landschappelijke en/of natuurlijke waarde van het gebied niet onevenredig wordt aangetast (afhankelijk van de bestemming).

Wat betreft de maximale oppervlakte van bassins is voor agrarische bouwvlakken - in afwijking van de Landschapvisie geen oppervlaktemaat opgenomen. De oppervlakte wordt begrensd door de oppervlakte van het bouwvlak en de ruimte die op het bouwvlak nodig is voor de agrarische bedrijfsvoering (waaronder het manoeuvreren met tractoren en landbouwmachines). Ook voor natuurlijke bassins is geen maximale oppervlaktemaat opgenomen.

Andere vormen van wateropslag worden niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Buitegebied. Als dat met het oog op de effecten op de fysieke leefomgeving aanvaardbaar is, kan daarvoor een buitenplanse procedure worden doorlopen. Dan is echter een grondig advies van een landschapsdeskundige nodig.

## **Benodigde toestemmingen**

### *Vergunningverlening Waterschap Scheldestromen*

Als water uit sloten of uit de ondergrond wordt opgepompt, moet worden voldaan aan de regels van de waterbeheerder, Waterschap Scheldestromen. Daarvoor moet een melding worden ingediend of een vergunning aangevraagd. Dat geldt ook voor andere werken om water te onttrekken aan sloten of het grondwater, bijvoorbeeld door het peil te verhogen of diepdrainage te realiseren. Ook voor de opslag van water in de bodem kan een toestemming van het waterschap nodig zijn. Door de vragenlijst op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) te doorlopen, blijkt of een melding of vergunning nodig is. Daarbij is van belang waar de onttrekking plaatsvindt. In figuur 2.2. zijn de relevante gebieden binnen het watersysteem aangegeven.



**Figuur 2.2. Aandachtsgebieden grondwater (bron Waterschap Scheldestromen)**

In de in figuur 2.2 aangegeven gebieden met een zoetwatervoorkomen is de zoetwaterbel dikker dan 15 meter. In deze gebieden mag maximaal 80 mm grondwater per jaar worden onttrokken, waarbij de onttrekking maximaal 60 m<sup>3</sup> per uur bedraagt, 3.000 m<sup>3</sup> per kwartaal en 8.000 m<sup>3</sup> per jaar. Daarbij gelden de nodige voorwaarden aan de installatie waarmee het grondwater wordt onttrokken. Dergelijke onttrekkingen dienen uiterlijk één maand voor aanleg van de inrichting, te worden gemeld bij het waterschap.

Als niet aan de genoemde algemene regels wordt voldaan, omdat meer water wordt onttrokken, water wordt onttrokken buiten de zoetwatervoorkomens of gebruik wordt gemaakt van een andere installatie, is een vergunning vereist.

Nieuwe onttrekkingen in kwetsbare gebieden zijn niet toegestaan.

Als ten behoeve van het benutten van water uit sloten stuwen worden geplaatst, dient daarvoor een vergunning te worden aangevraagd bij het waterschap.

### *Ontgrondingsvergunning*

Als een bassin wordt gegraven, kan daarvoor ook een ontgrondingsvergunning nodig zijn. Dat is het geval als de hoeveelheid grondverzet groter is dan 1.000 m<sup>3</sup>. Als een ontgrondingsvergunning nodig is, moet ook een mer-beoordeling worden uitgevoerd. De provincie Zeeland is het bevoegd gezag.

## 2.2.2 Vertaling in het bestemmingsplan

### Huidige regeling in het bestemmingsplan Buitengebied Veere

Op agrarische bouwvlakken is op grond van de bouwregels het oprichten van silo's toegestaan tot een bouwhoogte van 10 m (art. 3.2.3 en 4.2.3 onder f). Ook watersilo's passen binnen die regeling.

Het realiseren en gebruiken van waterbassins (niet zijnde een bouwwerk) is rechtstreeks toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak, maar niet buiten het agrarisch bouwvlak (art. 3.5.1 en 4.5.1 onder c).

Het realiseren van natuurlijke waterpartijen (geen foliebassin) is mogelijk na het verlenen van een aanlegvergunning (art. 3.8.2 en 4.8.2 onder a.6), onder toetsing van de betreffende landschaps- en/of natuurwaarden (afhankelijk van de bestemming).

### Aanpassing regeling in het kader van de 7e herziening

Om de in paragraaf 2.2.1 opgenomen mogelijkheden te vertalen in de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Veere, wordt in het kader van de 7e herziening een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de bestemmingen Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden en Agrarisch met waarden - Landschapswaarden (respectievelijk de artikelen 3 en 4), waarmee het realiseren en gebruiken van waterbassins mogelijk wordt gemaakt conform de in paragraaf 2.2.1 beschreven voorwaarden.

Aanvullend wordt de regeling voor de realisatie van waterbassins binnen agrarische bouwvlakken aangescherpt.

Nieuwe waterbassins worden op het agrarisch bouwvlak rechtstreeks mogelijk gemaakt onder de in 2.2.1.

aangegeven voorwaarden. Daartoe is artikel 3.5.2. (*Niet strijdig gebruik*) aangepast en is in artikel 4 een nieuw artikel 4.5.2 opgenomen met dezelfde regels.

Zoals hiervoor aangegeven kan - naast het afwijken van het bestemmingsplan - aanvullend een toestemming nodig zijn van Waterschap Scheldestromen voor ingrepen in de waterhuishouding of invloed op waterkeringen ontgroning of van de provincie Zeeland voor ontgroningen. Daarnaast dienen mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden te worden getoetst.

## 2.3 het vergroten van individuele mestopslag op agrarische bedrijven

### 2.3.1 Gemeentelijk beleid

#### Landbouwvisie

In het vigerende bestemmingsplan is mestopslag binnen het bouwvlak toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 5 meter en een inhoud van 2.500 m<sup>3</sup>. Het gaat daarbij om opslag ten behoeve van individuele bedrijven.

Het realiseren van collectieve regionale mestopslag, waar meerdere agrarische bedrijven hun mest kunnen opslaan is niet mogelijk in het bestemmingsplan Buitengebied Veere. het college acht het realiseren van collectieve mestopslagvoorzieningen in het algemeen niet nodig en gewenst. Het bestemmingsplan wordt op dat punt dan ook niet aangepast.

Uit de praktijk blijkt, dat de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering voor individuele agrarische bedrijven in de praktijk te klein kan zijn. Gelet op de regels voor het uitrijden van mest, in combinatie met het weer, kan het gewenst zijn om op bedrijfsniveau een grotere mestopslagcapaciteit te realiseren. Om die reden acht het gemeentebestuur het gewenst om een afwijkingsregeling op te nemen, op grond waarvan het college in specifieke gevallen medewerking kan verlenen aan het vergroten van de omvang van de mestopslag, als uit een onderbouwing blijkt dat dat op bedrijfsniveau duurzaam noodzakelijk is.

### **2.3.2 Vertaling in het bestemmingsplan**

#### **Huidige regeling in het bestemmingsplan Buitengebied Veere**

Op basis van het geldende bestemmingsplan is op het agrarisch bouwvlak (individuele) mestopslag in mestverzamelsilo's (bouwwerken) tot een hoogte van 5 m en een inhoudsmaat van 2.500 m<sup>3</sup> toegestaan.

#### **Aanpassing regeling in het kader van de 7e herziening**

Om vergroting van de mestopslag op agrarische bedrijven mogelijk te maken, wordt in de artikelen 3 (Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden) en 4 (Agrarisch met waarden - Landschapswaarden) in de leden 3.4 en 4.4 (afwijken van de bouwregels) een afwijkingsregeling opgenomen, waarmee het college kan afwijken van de bouwregels om een grotere inhoudsmaat voor mestopslagruimten toe te laten op agrarische bouwvlakken, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter. Een maximale inhoudsmaat is niet opgenomen. Ook wordt een afwijking van de gebruiksregels opgenomen, om mestbassins, geen bouwwerken zijnde, te vergroten.

De volgende voorwaarden worden opgenomen:

- de grotere mestopslag is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- de Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ) wordt om advies gevraagd over de noodzaak van vergroting van de mestopslag;
- voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, door de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook van minimaal 5 meter breedte met streek- en gebiedseigen soorten, waardoor het mestbassin gedurende het gehele jaar aan twee zijden vanuit de omgeving aan het zicht wordt onttrokken .

## **2.4 Het oprichten van schuilgelegenheden voor paarden en vee in het agrarisch gebied**

### **2.4.1 Gemeentelijk beleid**

Een effect van de actuele klimaatverandering betreft droge en warmere zomers. In de Landbouwvisie is geconstateerd dat het in dat licht wenselijk is schaduwvoorzieningen voor vee en paarden worden gecreëerd. Het gemeentebestuur wil met het oog op de klimaatverandering buiten het bouwvlak ruimte bieden voor tijdelijke schaduwvoorzieningen, gedurende de zomerperiode (van 1 april tot en met 31 oktober). Het kan daarbij gaan om schaduwdoek op een (buizen)frame of een overkapping (geen gebouw zijnde). Buiten de zomerperiode moeten de schaduwvoorzieningen, inclusief ondersteunende voorzieningen, worden verwijderd.

Van belang is dat de schuilgelegenheden bouwvergunningplichtig zijn. Dat betekent dat een tijdelijke bouwvergunning moet worden aangevraagd. Dat kan voor een heel perceel (en ook voor meerdere percelen), zodat binnen dat perceel flexibiliteit bestaat voor de locatie van de schaduwvoorzieningen. Die vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat de bouwwerken uitsluitend aanwezig mogen zijn in de zomerperiode en buiten die periode volledig verwijderd moeten worden.

## **2.4.2 Vertaling in het bestemmingsplan**

### **Huidige regeling in het bestemmingsplan Buitengebied Veere**

Het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak is volgens het huidige bestemmingsplan Buitengebied slechts toegestaan tot een hoogte van 2 m.

### **Aanpassing regeling in het kader van de 7e herziening**

Aan de artikelen 3.2.4 en 4.2.4 wordt een nieuw lid d toegevoegd, waarmee tijdelijke schaduwvoorzieningen ten behoeve van paarden en vee buiten het bouwvlak (rechtstreeks) worden toegestaan tot een hoogte van ten hoogste 4 m. Deze voorzieningen mogen uitsluitend aanwezig zijn in de zomerperiode, van 1 april tot en met 31 oktober en moeten buiten die periode volledig verwijderd zijn, inclusief ondersteunende constructies.

## **2.5 Het aanleggen van verharding voor de tijdelijke opslag van agrarische producten buiten het bouwvlak**

### **2.5.1 Gemeentelijk beleid**

In de Landbouwvisie is geconstateerd dat bietenopslag niet altijd op het agrarisch bouwvlak kan plaats vinden. Opslag bij de betreffende akker kan veel transportbewegingen besparen. Ook de noodzaak van het verwijderen van de modder op wegen tijdens de bietencampagne (verplichting) neemt hierdoor substantieel af. Kortom, tijdelijke opslag van bieten buiten het bouwvlak bespaart de agrariër veel tijd en kosten. Opslag van bieten kan plaatsvinden op platen, die na de opslag verwijderd kunnen worden en het jaar daarop op een andere locatie gebruikt kunnen worden. Het toestaan van dergelijke opslag voor het hele Middengebied blijft daarmee afweegbaar. Wij stellen voor deze aanpassing in de eerst volgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied mogelijk te maken.

### **2.5.2 Vertaling in het bestemmingsplan**

#### **Huidige regeling in het bestemmingsplan Buitengebied Veere**

Voor de aanleg van verhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup> is een vergunning voor werken en werkzaamheden nodig.

#### **Aanpassing regeling in het kader van de 7e herziening**

Met de 7e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Veere wordt het tijdelijk verharderen van gronden buiten het agrarisch bouwvlak ten behoeve van de opslag van agrarische producten in de oogstperiode mogelijk gemaakt.

Daartoe worden de volgende aanpassingen verwerkt:

- in de artikelen 3.8.4.a en 4.8.4.a onder 1 wordt toegevoegd dat geen vergunning nodig is voor het realiseren van een tijdelijke verharding ten behoeve van de opslag van agrarische producten in de oogstperiode;
- in de artikelen 3.5.1. en 4.5.1. wordt bepaald dat het verboden is om gronden buiten agrarische bouwvlakken te verharderen met meer dan 100 m<sup>2</sup> verharding ten behoeve van de opslag van agrarische producten;
- in de artikelen 3.6. en 4.6. worden afwijkingbevoegdheden opgenomen, ten behoeve van de verharding van agrarische gronden buiten het bouwvlak met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> ten behoeve van de opslag van agrarische producten, met dien verstande dat de verharding moet worden beëindigd, maximaal 6 maanden na beëindiging van de opslag.

## **2.6 Aanpassing van de verbeelding**

Op één locatie is het bestemmingsvlak en het bouwvlak ten behoeve van het realiseren van een woning aangepast. Het gaat daarbij om het perceel Schelpweg 3 in Westkapelle. Het aanpassen van bestemmings- en bouwvlak heeft geen ongewenste ruimtelijke effecten.

Naar aanleiding van een inspraakreactie op het voorontwerp van het Bestemmingsplan Kernen Veere Plus wordt het Dr. Joh. G. Mezgerweg, kadastraal Domburg, F, 1160 opgenomen in het bestemmingsplan voor de kernen. Dit is het overloopterrein bedoeld voor Domburg. Vanuit de ruimtelijke samenhang is het logischer dat dit terrein in het bestemmingsplan Kernen Veere Plus wordt opgenomen. Om die reden wordt de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied in de 7e herziening aangepast en wordt het betreffende perceel uit de begrenzing van de 7e herziening gelaten.

## **2.7 Overige aanpassingen van de regels**

In het kader van het verwerken van de aanpassingen van de 7e herziening in de regels, kwam aan het licht dat de regels op een aantal punten omissies bevatten, waarmee het gemeentelijk beleid niet adequaat in de regels is vertaald. In tabel 2.2. worden deze punten benoemd en wordt beschreven welke aanpassingen verwerkt worden.

Tabel 2.2. Omissies in de regeling en aanpassingen

Artikel	Omissie	Aanpassing
3.2.3. onder f en onder 1 4.2.3. onder f en onder 1	In de systematiek van de regels wordt voor de opslag van mest conform de begripsbepalingen onderscheid gemaakt in mestopslagruimten (bouwwerken) en mestbassins (geen bouwwerken). In de aangegeven artikelen wordt in afwijking van deze methodiek gesproken over 'mestverzamelsilo's'.	In de betreffende artikelen wordt 'mestverzamelsilo' vervangen door 'mestopslagruimten'.
3.2.4. aanhef 4.2.4 aanhef	In artikel 3.2.4. aanhef worden bouwwerken, geen gebouw zijnde toegelaten buiten het bouwvlak. Deze regeling is strijdig met de artikelen 3.2.1. en 4.2.1. onder d, waar is bepaald dat bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijn toegestaan buiten het bouwvlak.	In de aangegeven artikelen is aangegeven dat de betreffende regels voor bouwwerken buiten het bouwvlak afwijken van artikel 3.2.1. en 4.2.1.
3.4.11. onder e	In het betreffende artikel is een tekstuele dubbeling opgenomen.	De zinsnede 'omtrent de vraag' na de zinsnede 'wint het bevoegd gezag' komt te vervallen.
3.5.1. onder d 4.5.1. onder d	Het gemeentelijk beleid staat binnen de kaders van het bestemmingsplan Buitengebied Veere geen collectieve mestopslag toe, maar dat is niet expliciet geregeld.	In de aangegeven artikelen is expliciet geregeld dat collectieve mestopslag niet is toegestaan.
3.5.1. 4.5.1	De regels bevatten geen regeling voor waterbassins en mestbassins op het agrarisch bouwvlak.	in de betreffende artikelen is een regeling opgenomen voor mestbassins en waterbassins op het agrarisch bouwvlak.
3.5.2. onder e 4.5.2. onder e	In de regels is niet bepaald dat voor een mestbassin een maximale inhoudsmaat van 2.500 m3 geldt	In de aangegeven artikelen is bepaald dat voor een mestbassin een maximale inhoudsmaat van 2.500 m3 geldt.
3.7.10 4.7.10	In de artikelen 3.7.10 en 4.7.10 werd gesproken over 'een 'plattelandswoning'.	De betreffende tekst is vervangen door 'de aanduiding 'plattelandswoning'.
3.8.1. 4.8.1.	In de aangegeven artikelen was een verbod opgenomen om grondwallen aan te leggen.	In de betreffende artikelen is een uitzondering opgenomen voor de wallen rond waterbassins en mestbassins.



## Hoofdstuk 3 Juridische planopzet

### 3.1 Relatie met inwerkingtreding Omgevingswet

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Vanaf dat moment zijn de vigerende bestemmingsplannen niet meer het planologische toetsingskader, maar regelt het tijdelijk omgevingsplan hoe om te gaan met aanpassing van de fysieke leefomgeving. De geldende bestemmingsplannen maken vanaf dat moment deel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan, naast de Bruidsschat en enkele gemeentelijke verordeningen.

Voorliggende 7e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Veere wordt als ontwerp ter inzage gelegd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Op basis van het overgangsrecht zoals opgenomen in de Omgevingswet, is het huidige recht, gebaseerd op de Wro en de Wabo, van toepassing op de 7e herziening. Dat betekent dat voor de vaststelling en de beroepsprocedure het huidige wettelijk kader bepalend is. Nadat de 7e herziening onherroepelijk is, maakt deze deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dat is mede reden om deze 7e herziening nog vóór 1 januari 2024 ter inzage te leggen. Daarmee wordt het bestemmingsplan Buitengebied vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet zo actueel mogelijk gemaakt, zodat ook het tijdelijk deel van het omgevingsplan zo actueel mogelijk is.

De regels van het bestemmingsplan vormen na inwerkingtreding het ruimtelijk deel van de regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dat betekent dat de regels - inclusief afwijkingsbevoegdheden - toegepast kunnen worden onder de Omgevingswet.

Daarbij moet één kanttekening worden gemaakt. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervalt de mogelijkheid om wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten op te nemen in het omgevingsplan. Daarmee vervalt ook de mogelijkheid om gebruik te maken van wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Voor de ruimtelijke ontwikkelingen die met wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten mogelijk zijn gemaakt, resteert dan nog de mogelijkheid om een vergunning aan te vragen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) of een wijziging van het omgevingsplan aan te vragen.

### 3.2 Algemene opzet van een bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding en toelichting.

De planregels van een bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsplanregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Alle planregels zijn juridisch bindend voor een ieder. De inleidende regels van bestemmingsplannen bevatten begripsbepalingen en de wijze van meten. De bestemmingsplanregels geven aan welke planregels gelden voor de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en aanduidingen. Denk aan

planregels over het gebruik van gronden, toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken en de toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden. De algemene regels bevatten regels die gelden voor alle bestemmingen uit het bestemmingsplan. De overgangs- en slotregels bevatten onder andere planregels over bestaand gebruik en bestaande bouwwerken in afwijkingen van het (nieuwe) bestemmingsplan.

De verbeelding is een digitale kaart, opgebouwd uit (dubbel)bestemmingen (in kleurvlakken) en aanduidingen. De verbeelding heeft een ondersteunende functie voor toepassing van de planregels en visualiseert de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting vormt de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt ingegaan op het doel van het bestemmingsplan, het relevante beleid, een beschrijving van het plangebied / de planontwikkeling, de relevante omgevingsaspecten en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ook bevat de toelichting een uitleg van de planregels. De toelichting is niet bindend en maakt geen onderdeel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

### **3.3 Opzet herziening**

Voorliggend bestemmingsplan '7e herziening bestemmingsplan Buitengebied Veere' is een gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Veere', inclusief de 1e, 2e, 3e, 4e, 5e en 6e herziening. In deze 7e herziening bestemmingsplan Buitengebied Veere zijn de aan te passen onderdelen van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' op de verbeelding en in de planregels weergegeven. Voor het raadplegen van de geldende juridisch-planologische regeling binnen het plangebied, is het noodzakelijk om naast voorliggende 7e herziening bestemmingsplan Buitengebied Veere ook het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' en de 1e, 2e, 3e, 4e, 5e en 6e herziening te raadplegen.

#### **Verbeelding**

Op de verbeelding zijn alleen de percelen opgenomen waar in het kader van deze 7e herziening een aanpassing plaatsvindt. Ten aanzien van de verbeelding wordt ten behoeve van de raadpleegbaarheid van het (juridisch) bindende planologische regime in de 7e herziening gebruik gemaakt van de volgende methode voor de aanpassing van de verbeelding voor het wijzigen van de begrenzing van een bouwvlak binnen een ongewijzigd bestemmingsvlak: op de betreffende locatie worden de enkelbestemming en alle daarbij behorende aanduidingen opgenomen, exclusief dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen, tenzij een gebiedsaanduiding zaken op perceelsniveau regelt (uitbreidingsrichting bouwvlak). Als begrenzing in de herziening wordt de oude/vervallen begrenzing gehanteerd zowel ter plaatse van de resterende aanduidingen, als ter plaatse van de gronden waar de betreffende aanduidingen zijn vervallen.

## Planregels

De basis/onderlegger voor de regels van de 7<sup>e</sup> herziening wordt gevormd door de regels van het basisplan, inclusief de in het kader van de 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup> en 6e herziening aangebrachte aanpassingen en aanpassingen als gevolg van de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot het basisplan, de 3<sup>e</sup> en de 5e herziening. Om de bij de 7<sup>e</sup> herziening behorende regels (waarmee de geldende regels van het bestemmingsplan Buitengebied dus worden veranderd) inzichtelijk raadpleegbaar te maken zijn deze regels gemarkeerd als onderdeel van de actueel geldende (geconsolideerde) regel, zoals die luiden na genoemde herzieningen en uitspraken. Daardoor kunnen de regels in hun context worden gelezen. De niet gemarkeerde delen van de regels maken geen deel uit van de 7<sup>e</sup> herziening.

De regels zijn weergegeven zoals die na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan gelden. De niet gemarkeerde regels hebben betrekking op de regels zoals deze gelden vanuit het basisplan, inclusief latere herzieningen en uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak. De wijzigingen dan wel aanvullingen/verwijderingen als gevolg van onderhavige 7e herziening Buitengebied Veere zijn in de planregels - met een doorhaling in geel ('regel') of een toevoeging in geel ('regel') - opgenomen. Alleen de gele gemarkeerde aanpassingen maken dus juridisch-planologisch onderdeel uit van deze partiële herziening. De niet gemarkeerde regels zijn ter informatie opgenomen zodat een goed beeld ontstaat van de nieuwe regels en hoe deze ingepast zijn in de (bestaande) regels van het vigerende plan. Van belang is dat deze regels niet opnieuw ter discussie gesteld kunnen worden omdat deze enkel een informatieve rol in deze herziening vervullen en formeel geen onderdeel van deze herziening uitmaken.

N.B.: in de regels zijn de in de 6e herziening doorgevoerde aanpassingen nog in kleur (magenta) zichtbaar. Deze regels zijn wel vastgesteld, maar nog niet in werking of onherroepelijk. De met magenta gekleurde teksten zijn geen onderdeel van de 7e herziening. Daar kunnen dan ook geen zienswijzen tegen worden ingediend.

De nummering van de artikelen is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied Veere (zoals dat luidt tot en met de 5e herziening). Daar waar leden of subleden zijn toegevoegd, is de nummering dienovereenkomstig aangepast. Daar waar leden of subleden zijn verwijderd, zijn de nummering van de regels waar relevant aangepast. De planregels zijn in hoofdstukken geplaatst, conform het geldende bestemmingsplan.



## Hoofdstuk 4      Uitvoerbaarheid

### 4.1      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Vooroverleg*

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is het concept ontwerp in vooroverleg gestuurd aan de volgende overlegpartners:

- Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
- Rijkwaterstaat;
- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Veiligheidsregio Zeeland;
- ZLTO Walcheren;
- Stichting Strandexploitatie Veere;
- Dorpsraad Aagtekerke;
- Dorpsraad Biggekerke;
- Stadsraad Domburg;
- Dorpsraad Gapinge;
- Dorpsraad Grijskerke;
- Dorpsraad Koudekerke
- Dorpsraad Meliskerke;
- Dorpsraad Oostkapelle;
- Dorpsraad Serooskerke;
- Stadsraad Veere;
- Dorpsraad Vrouwenpolder;
- Dorpsraad Westkapelle;
- Dorpsraad Zoutelande.

#### *Overleg en ter visie legging*

Het ontwerpbestemmingsplan is ter visie gelegd, waarop een ieder de gelegenheid heeft gehad een zienswijze in te dienen op het plan. **P.M. tervisielegging**

#### *Reacties vooroverleg en tervisielegging*

Op het plan zijn **.. zienswijzen** ontvangen en **.. vooroverlegreacties** ingediend. De samenvatting van deze zienswijzen en overlegreacties en de beantwoording hiervan is opgenomen in een zienswijzen rapport (zie bijlage **P.M.**). In deze nota is aangegeven of en zo ja, op welke wijze het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende reacties is gewijzigd.

#### *Ambtshalve aanpassingen*

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn opgenomen in het zienswijzenrapport (bijlage **P.M.**).

### *Vaststelling*

De gemeenteraad heeft overeenkomstig het voorstel van het college de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen overgenomen en het bestemmingsplan dienovereenkomstig vastgesteld. Het raadsbesluit is terug te vinden in bijlage **P.M.**

## **4.2 Financiële uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan 7e herziening bestemmingsplan Buitengebied Veere is grotendeels consoliderend van aard, hieraan kleven geen financiële consequenties. Daar waar sprake is van nieuwe ontwikkelingen, is een exploitatieovereenkomst afgesloten, om de gemeentelijke kosten te dekken. Deze herziening betreft geen bouwplan(nen) in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

---

# BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**RHO ADVISEURS**

---







**Bijlage 1 Raadsvoorstel**





## ONTWERP-BESLUIT

### Raadsvoorstel

Datum voorstel : ..... 2024 afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling  
telefoon : 0118555355  
Raadsvergadering : ..... 2024 registratiecode : 23B.10277  
Commissie : RO Portefeuillehouder : L.A. de Visser

### Onderwerp: vaststellen 7e herziening bestemmingsplan Buitengebied

#### Voorstel

1. PM ..... De overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in het zienswijzenrapport, overnemen.
2. Besluiten om geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
3. Op grond van artikel 3.8 lid 1, sub e Wet ruimtelijke ordening het ontwerp 7e herziening bestemmingsplan Buitengebied met de daarbij behorende digitale bestanden bekend als NL.IMRO.0717.0194BPPbH7-OW01.....PM.....(on)gewijzigd vast te stellen

#### Samenvatting

In de Landbouwwis is een Uitvoeringsprogramma opgenomen. Voor een aantal onderwerpen uit het Uitvoeringsprogramma is een 7<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan Buitengebied opgesteld, waarmee we willen bereiken dat de betreffende onderwerpen formele rechtskracht verkrijgen.

#### Inleiding

Inmiddels is het bestemmingsplan Buitengebied 2013, inclusief de 1e tot en met de 4e herziening bestemmingsplan Buitengebied onherroepelijk. De 5e herziening is grotendeels onherroepelijk. Uw raad heeft op 14 december 2023 een nieuw besluit genomen over een tweetal zaken. Dit besluit is nog in procedure. De 6e herziening heeft uw raad op 28 september 2023 vastgesteld en is dus nog in procedure. Voor een aantal onderwerpen uit het Uitvoeringsprogramma is het wenselijk nog voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een passende regeling op te nemen in het bestemmingsplan. Vanuit de sector is er vraag om duidelijke regels. Wachten tot de vaststelling van een nieuw Omgevingsplan, is dan ook niet gewenst.

#### Wat willen we bereiken

Een actueel bestemmingsplan Buitengebied.

#### Argumenten

- 1.1 *We willen het realiseren van waterbassins in het buitengebied, met als doel buffering van zoet water ten behoeve van de landbouw, mogelijk maken*

In de Landbouwwis wordt ingegaan op de klimaatproblemen in het buitengebied die met name betrekking hebben op verdroging en de beschikbaarheid van zoet water voor de landbouw. Tegelijkertijd is de verzilting een probleem. Het vasthouden van kwalitatief goed zoet water in het buitengebied is dus een belangrijk element in het helpen oplossen

van deze problemen. Het realiseren van bovengrondse opslag in waterbassins is daarvoor een mogelijkheid. In de Landschappelijke Visie Waterbassins, opgesteld door OTO Landscape Architecture, is aangegeven op welke wijze de inpassing van de waterbassins in het landschap kan plaatsvinden.

*1.2 We vergroten individuele mogelijkheden voor mestopslag op agrarische bedrijven*  
In de Landbouwvisie wordt geconstateerd dat de behoefte aan- en de beschikbaarheid van natuurlijke meststoffen in Veere niet in balans is; er is een tekort aan meststoffen. Om dit tekort te compenseren, wordt nu mest uit Noord-Brabant aangevoerd. Van belang is dat mest langer in het gebied vastgehouden kan worden. Een mogelijkheid is om planologische maatregelen te nemen aan extra mestopslag. In het bestemmingsplan is aangegeven dat binnen het bouwvlak de bouwhoogte en gezamenlijke inhoud van mestopslag niet meer mag bedragen dan respectievelijk 5 meter en 2.500 m<sup>3</sup>. Op basis van het provinciaal beleid is het mogelijk om locatie gebonden daarvan af te wijken. Hiervoor is het noodzakelijk dat de betreffende agrariër aan de hand van het aantal hectares grond die hij ter beschikking heeft kan aantonen dat uitbreiding van de 2.500 m<sup>3</sup> noodzakelijk is. Het verzoek moet ter advisering voorgelegd worden aan de Agrarische Adviescommissie Zeeland.

*1.3 We geven ruimte aan het oprichten van schuilgelegenheden voor paarden en vee*  
De Landbouwvisie gaat in op de toenemende droge en warmere zomers als gevolg van de klimaatverandering. Dit pleit voor schaduwvoorzieningen voor vee, die gedurende de zomer in het open veld verblijven. Voorgesteld wordt om tijdelijke schaduwdoeken en/of overkappingen in de zomermaanden toe te staan. Bij voorkeur zijn dat verplaatsbare voorzieningen, zodat het vee hier ook in andere weiden van kan profiteren.

*1.4 We geven ruimte voor het aanleggen van verharding voor tijdelijke opslag van agrarische producten*

In de Landbouwvisie staat dat bietenopslag technisch niet altijd op het agrarisch bouwvlak kan plaatsvinden. Opslag bij de betreffende akker kan veel transportbewegingen besparen. Ook de noodzaak van het verwijderen van de modder op wegen tijdens de bietencampagne neemt hierdoor substantieel af. Kortom, tijdelijke opslag van bieten buiten het bouwvlak bespaart de agrariër veel tijd en kosten.

*1.5 We voeren een aantal aanpassing op perceelniveau door*

Het is gewenst nog een aantal ambtshalve aanpassingen door te voeren. Het betreft aanpassingen op perceelniveau.

*2.1. We stellen geen exploitatieplan vast*

De 7<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied Veere is grotendeels consoliderend van aard, hieraan kleven geen financiële consequenties. Daar waar sprake is van nieuwe ontwikkelingen, is een exploitatieovereenkomst afgesloten, om de gemeentelijke kosten te dekken.

## **Duurzaamheid**

De regelingen die in de 7<sup>e</sup> herziening zijn opgenomen hebben gunstige effecten qua duurzaamheid en op het gebied van klimaat adaptieve maatregelen. Door mogelijkheden te scheppen in het bestemmingsplan ontstaan er kansen om kwalitatief goed zoet water langer vast te houden. Daarnaast bieden de mogelijkheden een bijdrage aan minder verkeersbewegingen, een kringloopbestendigere bedrijfsvoering en een hoger dierenwelzijn.

## **Risico's en kanttekeningen**

Na vaststelling door uw raad kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

## **Geld**

*Investering*

--

*Structureel*

--

*Incidenteel*

De kosten worden gedekt uit het beschikbare krediet "Herziening bestemmingsplan Buitengebied".

**Uitvoering**

Uw besluit tot vaststelling wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd. De indieners van een zienswijze worden hierover geïnformeerd

**Communicatie en participatie**

**Bijlagen** (met Corsa nummer)

Burgemeester en wethouders van Veere,  
de secretaris,

E.T. Israël

de burgemeester (wnd.),

J.H.M. Hermans-Vloedveld

Volgens voorstel door de raad besloten op  
De plv. griffier,

de voorzitter,

drs. M. Rossen

J.H.M. Hermans-Vloedveld



---

# REGELS

**RHO ADVISEURS**

---







## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Het bestemmingsplan '7e herziening bestemmingsplan Buitengebied Veere' heeft uitsluitend betrekking op:  
- onderdelen van de verbeelding zoals vervat in NL.IMRO.0717.0194BPPgbH7-OW01;

Daarbij zijn:

1. doorgehaalde/doorgestreepte regels in geel vervallen/ingetrokken;
2. niet doorgehaalde teksten in geel toegevoegd.
3. In artikelen/leden zijn koppen aangepast. Deze wijzigingen kunnen niet weergegeven worden volgens de hiervoor genoemde systematiek aangezien dit data-technisch niet mogelijk is. Het betreft de koppen van de volgende leden:

De nummering van de artikelen en leden na vaststelling van de 6e herziening Buitengebied Veere geldt zoals in de voorliggende regels 7e herziening bestemmingsplan Buitengebied Veere vervat.

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan '7e herziening bestemmingsplan Buitengebied Veere' van de gemeente Veere, dat uitsluitend betrekking heeft op onderdelen van de verbeelding, met identificatie NL.IMRO.0717.0194BPPgbH7-OW01 met de bijbehorende in roze gemarkeerde onderdelen van de regels en bijlagen van het plan.

#### 1.2 bestemmingsplan:

het bestemmingsplan Buitengebied Veere, zoals dat luidt tot en met de 7e herziening bestemmingsplan Buitengebied Veere, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij bijbehorende bijlagen als vervat in de volgende GML-bestanden:

- NL.IMRO.0717.0016BPPgbAp-VG01 (bestemmingsplan Buitengebied Veere);
- NL.IMRO.0717.0085BPPgbGh-VG01 (1<sup>e</sup> herziening Buitengebied Veere);
- NL.IMRO.0717.0085BPPgbGh-VG02 (1<sup>e</sup> herziening Buitengebied Veere, 2<sup>e</sup> vaststellingsbesluit);
- NL.IMRO.0717.0104BPPGh-VG01 (2<sup>e</sup> herziening Buitengebied Veere);
- NL.IMRO.0717.0124BPPGh-VG01 (3<sup>e</sup> herziening Buitengebied Veere);
- NL.IMRO.0717.0124BPPGh-VG02 (herstelbesluit 3<sup>e</sup> herziening Buitengebied Veere);
- NL.IMRO.0717.0124BPPGh-VG03 (3<sup>e</sup> herziening Buitengebied Veere na uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak);
- NL.IMRO.0717.0153BPPgbH4-VG01 (4<sup>e</sup> herziening Buitengebied Veere);
- NL.IMRO.0717.0174BPPgbH5-VG02 (5e herziening Buitengebied Veere).

#### 1.3 aan- en uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwd 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 daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft;

### **1.5 aanduiding:**

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

### **1.6 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### **1.7 afdekfolie:**

folie die op de bodem wordt aangebracht ter verbetering van de microklimatologische omstandigheden om de groei van gewassen onder de folie te bevorderen;

### **1.8 agrarisch bedrijf:**

een bedrijf gericht op het voortbrengen van agrarische producten door middel van:

- het telen of veredelen van gewassen, waaronder begrepen houtteelt en fruitteelt;
- het houden of fokken van vee, pluimvee, pelsdieren of vissen;

nader te onderscheiden in:

#### **a. grondgebonden bedrijf:**

een bedrijf dat (nagenoeg) geheel afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel en waar (nagenoeg) geheel gebruik wordt gemaakt van open grond of plat glas dan wel ander lichtdoorlatend materiaal met een hoogte van niet meer dan 1 meter;

#### **b. kassenbedrijf:**

een bedrijf gericht op de teelt of veredeling van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;

#### **c. niet-grondgebonden bedrijf:**

een bedrijf dat (nagenoeg) niet afhankelijk is van agrarische grond als productiemiddel, waaronder begrepen:

1. intensieve veehouderij: zijnde een niet aan de grond gebonden agrarisch bedrijf als hiervoor bedoeld, gericht op de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang;
2. intensieve tuinbouw in gebouwen: zijnde een niet aan de grond gebonden agrarisch bedrijf als hiervoor bedoeld, gericht op de teelt of veredeling van gewassen (nagenoeg) geheel in gebouwen en (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
3. de teelt van slakken, wormen en vissen;

#### **d. aquacultuur:**

de teelt van (zout)watergebonden organismen, waaronder begrepen zagers, schelpdieren en vissen;

### **1.9 agrarisch deskundige:**

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het agrarisch gebied, zoals de agrarische adviescommissie voor de provincie Zeeland;

### **1.10 agrarisch hulp en nevenbedrijf:**

- a. een niet-industrieel bedrijf, dat is gericht op het opslaan en leveren van goederen aan agrarische bedrijven en/of het opslaan en verwerken van producten, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven;
- b. een niet-industrieel bedrijf dat – voornamelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen – uitsluitend of overwegend diensten verleent aan agrarische bedrijven, hetzij in verband met de bodemcultuur, hetzij ter uitvoering van grondwerkzaamheden op agrarische cultuurgronden (zoals loonploeg- en dorsbedrijven);

### **1.11 agrarische randzone:**

een agrarisch gebied gelegen in de directe nabijheid van aanwezige woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen dan wel te verwachten uitbreidingen hiervan;

### **1.12 appartement:**

een als zelfstandig bewoonbare eenheid aan te merken gedeelte van een gebouw, bestemd voor verblijfsrecreatie;

### **1.13 appartementen voor verblijfsrecreatie**

boven dan wel onder of naast elkaar gesitueerde eenheden in één gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door personen die hun hoofdverblijf elders hebben, waarbij per eenheid een zelfstandige toegankelijkheid, gewaarborgd is. Daarnaast is ieder appartement voorzien van een eigen keukenblok, sanitair e.d.;

### **1.14 archeologisch deskundige:**

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van archeologie, zoals de Walcherse Archeologische Dienst;

### **1.15 avondperiode**

de periode tussen 19:00 uur en 23:00 uur;

### **1.16 badpost:**

een voorziening c.q. bebouwing van waaruit het strand en de zee wordt bewaakt en waarbij ook ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van strandrecreatie zoals de verhuur van strandparasols en strandstoelen is toegestaan;

### **1.17 bebouwing:**

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

### **1.18 bedrijfsmatig gebruik molen**

een molen welke als werktuig bedrijfsmatig functioneert en wordt gebruikt;

### **1.19 bedrijfsp perceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten;

### **1.20 bedrijfsp vloeroppervlak**

de gezamenlijke oppervlakte van vloeren die kunnen of worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van mestopslagruimten zoals mestkelders.

### **1.21 bedrijfsp vloeroppervlakte intensieve veehouderij:**

de gezamenlijke oppervlakte van vaste vloeren in gebouwen – mestdoorlatende vloeren daaronder begrepen – die worden gebruikt voor de huisvesting van dieren, ten behoeve van intensieve veehouderij, bestaande uit de ruimten waar de dieren worden gehuisvest, waaronder worden begrepen de hok- of stalruimten, inclusief scheidingswanden en gangpaden;

### **1.22 bedrijfswoning:**

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

### **1.23 bestaande situatie:**

- a. bij **bestaande** bouwwerken **en gebouwen**: legale bouwwerken **en gebouwen** die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel bouwwerken zoals die mogen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, dan wel bouwwerken die krachtens overgangsrecht aanwezig mogen zijn op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;
- b. bij gebruik: legaal gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig tijdens de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

### **1.24 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.25 bevoegd gezag:**

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

### **1.26 bijbehorend onderkomen:**

een bij het hoofdkampeermiddel functioneel verbonden kampeermiddel of ander aanvullend onderkomen, dat door zijn aard, functie en afmetingen niet kan worden aangemerkt als hoofdkampeermiddel;

### **1.27 bijgebouw:**

een **al dan niet** vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig **en functioneel** opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

### **1.28 boerderij- en streekproducten:**

al dan niet bewerkte agrarische producten, afkomstig van het eigen agrarisch bedrijf of van andere agrarische bedrijven uit de streek, waaronder begrepen van ondergeschikt belang (sub)tropische of exotische producten, en in hoofdzaak op menselijke consumptie gerichte, ambachtelijk vervaardigde en aan de streekgebonden producten;

### **1.29 boog- en gaaskassen:**

al dan niet verplaatsbare constructies, overtrokken met en omsloten door lichtdoorlatend materiaal anders dan glas, ten behoeve van de teelt van tuinbouwgewassen, fruitteelt of sierteelt, met een hoogte van 2,5 meter of minder;

### **1.30 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

### **1.31 bouwperceel:**

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

### **1.32 bouwvlak:**

een aaneengesloten oppervlakte met één bestemmingsaanduiding en voorzien van een hoogteaanduiding en eventueel een percentage, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

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

### **1.33 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

### **1.34 bruto vloeroppervlak:**

de bruto vloeroppervlakte zoals gemeten volgens de NEN 2580;

### **1.35 centrale bedrijfsmatige exploitatie:**

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een gezamenlijk beheer en exploitatie van alle op een recreatieterrein of in een gebouw aanwezige standplaatsen, kampeerhuisjes, zomerhuisjes, appartementen voor verblijfsrecreatie, hotelkamers en slaapplekken in kampeerboerderijen, gericht op het bieden van – permanent wisselende – recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden;

### **1.36 containervelden:**

de al dan niet verharde percelen ten behoeve van de teelt van planten in potten;

### **1.37 cultuurhistorisch deskundige**

de Boerderijstichting Zeeland, of een andere door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van cultuurhistorische waarden;

### **1.38 dagperiode**

de periode tussen 07:00 uur en 19:00 uur;

### **1.39 dagrecreatie:**

de vorm van recreatie waarbij het ruimtegebruik een kortstondig karakter heeft en gericht is op ontspanning of de beleving van en/of kennismaking met natuur, landschap en cultuur van het platteland, bijvoorbeeld wandelend, per fiets of te paard dan wel geconcentreerd is ter plaatse van een attractie;

### **1.40 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; onder detailhandel wordt mede verstaan het uitoefenen van aanverwante, dienstverlenende bedrijven, zoals reisbureaus, kapsalons, bankfilialen en wasserettes, maar niet horecabedrijven;

#### **1.41 duurzaam gemeenschappelijke huishouding:**

een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er is sprake van een economisch-consumptieve eenheid en bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners;

#### **1.42 evenementen:**

gebeurtenissen, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur, die (inclusief opbouw en afbraak) niet langer duren dan 10 dagen per evenement;

#### **1.43 extensieve recreatie:**

die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur en landschapsbeleving en waarbij het ruimtebeslag beperkt is, zoals wandelen, fietsen en vissen.

#### **1.44 gebouw:**

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

#### **1.45 gebruikgerichte paardenhouderij:**

het houden van paarden en/of pony's gericht op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen en recreatief gebruik van paarden en pony's, met daaraan ondergeschikt het stallen van paarden van derden en het geven van instructie;

#### **1.46 geluidsproducerende inrichtingen:**

inrichtingen, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;

#### **1.47 groepsaccommodatie**

een deel van een gebouw dat bestemd is voor recreatief nachtverblijf door groepen waarbij wordt overnacht in slaapzalen en/ of slaapkamers en waar een gemeenschappelijke ruimte beschikbaar is waarin de gasten mede huishoudelijke werkzaamheden kunnen verrichten;

#### **1.48 groothandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen, aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in enige bedrijfsactiviteit;

#### **1.49 hobbymatig houden van dieren**

het houden van dieren van soorten, in het bijzonder evenhoevigen (zoals runderen, varkens, schapen, geiten) maar ook paarden en pluimvee, voor educatieve en/of recreatieve doeleinden en/of terreinonderhoud en/of uit pure liefhebberij voor eigen gebruik en waarbij geen sprake is van economisch gewin.

#### **1.50 hofstedecamping:**

een terrein of plaats behorende bij een agrarisch bedrijf en/of direct daaraan grenzende, volgens het bestemmingsplan Buitengebied zijnde agrarisch bestemde gronden, welke geheel of gedeeltelijk zijn ingericht, en blijkens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen, of geplaatst houden van mobiele kampeermiddelen en verblijfseenheden met maximaal 25 standplaatsen;

#### **1.51 hoofdbadpost**

een badpost met daarbij extra voorzieningen voor minder-validen.

#### **1.52 hoofdgebouw:**

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

#### **1.53 hoofdkampeermiddel:**

een kampeermiddel dat op een standplaats door zijn aard, functie en afmetingen als belangrijkste kampeermiddel wordt aangemerkt;

#### **1.54 hoofdverblijf:**

het adres waarop iemand ingeschreven staat in de Wet gemeentelijke Basisregistratie personen en/of de centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn persoonlijke belangen bevinden.

#### **1.55 horecabedrijf:**

een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- a. het verstrekken van voedsel en/of dranken met het oogmerk dat deze ter plaatse worden genuttigd al dan niet in combinatie met;
- b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- c. het verstrekken van nachtverblijf;

#### **1.56 hotel:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies per nacht tegen betaling in overwegend één- en tweepersoonskamers zonder kookvoorziening, niet zijnde appartementen voor verblijfsrecreatie, waarbij tevens maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en een receptie en ontspanningsruimte (zoals bar/loungeruimte, ontbijtzaal/restaurantruimte, fitnessruimte/wellnesruimte) aanwezig is;

#### **1.57 hoveniersbedrijf:**

een bedrijf gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen alsmede op het verkopen en leveren van gewassen en andere goederen voor het inrichten van tuinen en/of de aanleg en het onderhoud van tuinen voor derden;

#### **1.58 huishouden;**

een alleenstaande of twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren;

### **1.59 huifbedrijven**

het door middel van door paarden of pony's getrokken huifbedwagen, liggend op een zeil en dekbed of in die strekking gelijkende materialen, op de rug van de paarden of pony's maken van een huifbedrit met als doel de bloedsomloop, stofwisseling en spijsvertering te stimuleren.

### **1.60 inwoning:**

het (ondergeschikte) gebruik van een deel van een aanwezige woning voor de mantelzorg zonder dat daarbinnen (de mogelijkheid van) een nieuwe zelfstandige woning ontstaat;

### **1.61 kampeermiddel:**

een mobiel kampeermiddel of een plaatsgebonden kampeermiddel;

### **1.62 kampeerseizoen:**

de jaarlijkse periode die loopt van 1 maart tot en met 15 november;

### **1.63 kap:**

een bouwkundige constructie, uitwendig bestaande uit twee of meer hellende dakvlakken onder een hellingshoek van elk ten minste 15° en ten hoogste 75° ten opzichte van het horizontale vlak, bedoeld om een gebouw aan de bovenzijde af te dekken;

### **1.64 kassen:**

bouwwerken van glas met een hoogte van 1 meter of meer ten behoeve van de teelt van tuinbouwgewassen, fruitteelt of sierteelt;

### **1.65 kleedcabine:**

een eenvoudig gebouw bestaande uit één ruimte dat seizoensgebonden wordt gebruikt voor dagrecreatief gebruik van het strand;

### **1.66 kleinschalig kampeerterrein**

een terrein of plaats gelegen op een (voormalig) agrarisch bouwvlak of een bouw- en/of bestemmingsvlak met de bestemming Sport, Wonen of Bedrijf en/of op direct daaraan grenzende volgens het bestemmingsplan Buitengebied als agrarisch bestemde gronden, welke geheel of gedeeltelijk zijn ingericht, en blijkens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen, of geplaatst houden van kampeermiddelen met maximaal 25 standplaatsen;

### **1.67 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:**

activiteiten die in een woning of bij de woning behorende aan- of uitbouw, bijgebouw of bestaande gebouwen door de bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of diens opvolger waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past;



### **1.68 kwekerij:**

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen alsmede op het verkopen en leveren van gewassen, met dien verstande dat detailhandel in snijbloemen en kamerplanten en daarmee direct samenhangende producten zoals plantenbakken, potten en vazen is toegestaan;

### **1.69 kwetsbaar object:**

- woningen, woonschepen en woonwagens;
- gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, te weten:
  1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
  2. scholen;
  3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor de dagopvang van minderjarigen.
- kantoorgebouwen waaronder begrepen bedrijfskantoren en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> per object;
- complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt, en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

### **1.70 landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige:**

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van landschap en/of natuurbescherming;

### **1.71 landschapscamping:**

een terrein of plaats behorende bij een agrarisch bedrijf en/of direct daaraan grenzende, volgens het bestemmingsplan Buitengebied als agrarisch bestemde gronden, welke geheel of gedeeltelijk zijn ingericht, en blijkens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen, of geplaatst houden van mobiele kampeermiddelen met maximaal 60 standplaatsen;

### **1.72 logeergebouw:**

een gebouw, bestemd voor de verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband;

### **1.73 maalderij:**

een bedrijf gericht op het malen van granen en de daarmee samenhangende opslag en verkoop van boerderij- en streekproducten;

### **1.74 manege:**

een bedrijf dat is gericht op het (lesgeven in) paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt met daaraan ondergeschikt horeca en het stallen van paarden van derden.

### **1.75 mantelzorg:**

de hulp bij het dagelijks functioneren, die vrijwillig en onbetaald wordt verleend aan personen uit het sociale netwerk die – door welke oorzaak dan ook – vrij ernstige fysieke, verstandelijke of psychische beperkingen hebben;

**1.76 mestbassins:**

werken, niet zijnde bouwwerken, ten behoeve van de opslag van mest, zoals mestzakken en daarmee vergelijkbare vormen van mestopslag;

**1.77 mestopslagruimten:**

bouwwerken ten behoeve van de opslag van mest, zoals mestverzamelsilo's en daarmee vergelijkbare vormen van mestopslag;

**1.78 middagperiode**

de periode tussen 13:00 uur tot 19:00 uur;

**1.79 milieudeskundige:**

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van milieu;

**1.80 mobiel kampeermiddel**

een tent, tentwagen, kampeerauto, camper of caravan dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar onderkomen, voertuig of gewezen voertuig of een gedeelte daarvan voor zover geen bouwwerk zijnde, ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

een voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief verblijf, zoals een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan, mits geen bouwwerk zijnde;

**1.81 nachtperiode**

de periode tussen 23:00 uur en 07:00 uur;

**1.82 NED:**

kleinschalige nevenactiviteiten die qua aard, schaal, omvang en verkeersaantrekkende werking passen in het landelijke gebied;

**1.83 niet permanente standplaats**

een deel van een kleinschalig kampeerterrein, landschapscamping of hofstedecamping geschikt voor de plaatsing van een kampeermiddel, waarbij het kampeermiddel voor een aaneengesloten periode van ten hoogste het kampeerseizoen aanwezig mag zijn;

een standplaats die uitsluitend gedurende het kampeerseizoen als standplaats in gebruik mag zijn en waarop uitsluitend gedurende dat kampeerseizoen mobiele kampeermiddelen mogen worden geplaatst.

**1.84 ochtendperiode**

de periode tussen 07:00 uur tot 13:00 uur;

**1.85 ondersteuningsvoorziening:**

een ondersteunende voorziening, zijnde een onderdeel van of behorende bij een kampeermiddel, bedoeld ter fundering, bevestiging, aansluiting, koppeling dan wel ondersteuning anderszins, zoals een vlonder;

**1.86 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw of teeltondersteunende voorziening zijnde, voorzien van een gesloten dak;

**1.87 overkappingsconstructies:**

bouwwerken zonder wanden, overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas ten behoeve van de bescherming van tuinbouwgewassen tegen neerslag of zonlicht, zoals regenkappen en hagelnetten;

**1.88 overloopparkerterrein:**

een terrein dat pas als parkeerterrein in gebruik wordt genomen, nadat is gebleken en geconstateerd dat de overige parkeerterreinen in de betreffende kern, onvoldoende parkeercapaciteit hebben om aan de parkeerbehoefte op de betreffende dag te kunnen voldoen;

**1.89 paardenbak:**

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining;

**1.90 peil:**

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van een hoofdtoegang;
- b. bij ligging in het water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld, zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 6<sup>e</sup> herziening buitengebied Veere;
- d. voor strandpaviljoens: bovenzijde vloer, waarbij de vloerhoogte wordt bepaald door het waterschap;

**1.91 pension:**

een gebouw, bestemd om gelijktijdig door meerdere gezinnen of daarmee gelijk te stellen groepen van personen te worden gebruikt voor verblijfsrecreatie;

**1.92 permanente bewoning:**

de niet tijdelijke bewoning van een ruimte; de bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

**1.93 permanente standplaats:**

een deel van een kleinschalig kampeerterrein, geschikt voor de plaatsing van een kampeermiddel, waarbij het kampeermiddel gedurende het gehele jaar aanwezig mag zijn;

een standplaats waarop jaarrond één plaatsgebonden kampeermiddel aanwezig mag zijn, die alleen tijdens het kampeerseizoen mag worden gebruikt.

**1.94 permanente woning:**

een woning die door de bewoner(s) gebruikt wordt als hoofdverblijf;

**1.95 plaatsgebonden kampeermiddel:**

een op de grond staand of vast met de grond verbonden bouwwerk, ten behoeve van recreatief nachtverblijf, waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is;

een eenvoudig verplaatsbaar kampeermiddel, bestaande uit een lichte constructie en uit lichte materialen, dat jaarrond op een kampeerterrein uitsluitend op een permanente standplaats mag staan, zoals een permanente tent, een stacaravan, trekkershut, chalet, maar geen recreatiewoning.

**1.96 plattelandswoning:**

een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, welke door een derde bewoond mag worden en welke wordt beschouwd als onderdeel van het betreffende agrarische bedrijf;

**1.97 recreatief verblijf:**

een niet langdurig verblijf van één of meerdere personen met of zonder overnachting die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben, hetgeen onder meer blijkt uit het feit dat zij elders zijn ingeschreven in de administratie als bedoeld in de Wet BRP;

**1.98 recreatiewoning:**

~~een als woning aan te merken gebouw, bestemd voor verblijfsrecreatie door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;~~

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie, met een fundering dat daardoor niet eenvoudig verplaatsbaar is en niet op een standplaats mag staan;

**1.99 regionale mestopslag**

een mestopslag waarin mest wordt opgeslagen die niet afkomstig is van het eigen bedrijf en die op de gronden van meerdere bedrijven wordt uitgereden.

**1.100 risicovolle inrichtingen:**

inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**1.101 rolkassen:**

kassen of boogkassen die kunnen worden verplaatst over een perceel;

**1.102 scouting:**

het organiseren van groepsgerichte activiteiten voor jongeren die met name buiten plaatsvinden, zoals sport- en spelactiviteiten en het bouwen van tijdelijke houten constructies, waaronder ook begrepen het stoken van houtvuren;

**1.103 seksinrichting:**

een 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, seksautomatenhandel, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.104 Staat van Bedrijfsactiviteiten:**

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die deel uitmaakt van deze regels;

**1.105 Staat van Horeca-activiteiten:**

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

#### **1.106 standplaats:**

~~een deel van een kleinschalig kampeerterrein of landschapscamping ingericht en bestemd voor de plaatsing van een of meer kampeermiddelen;~~

het gedeelte van een kampeerterrein aangewezen voor recreatief verblijf in een kampeermiddel, te onderscheiden in een permanente en een niet-permanente standplaats;

#### **1.107 strandhuis:**

een gebouw, opgericht en gebruikt voor verblijfsrecreatie, dat uitsluitend gedurende het zomerseizoen (april t/m oktober) op het strand wordt geplaatst;

#### **1.108 strandpaviljoen:**

een horecabedrijf gericht op het verstrekken van voedsel en/of drank ten behoeve van de dagrecreatie op het strand met ondergeschikte activiteit en als de verhuur van strandstoelen, parasols en windschermen en detailhandel in strandartikelen;

#### **1.109 teeltondersteunende voorzieningen:**

boog- en gaaskassen, overkappingsconstructies en stellingen ten behoeve van de bescherming van plantaardige agrarische teelten en/of de voorkweek van ten behoeve van het eigen bedrijf benodigd plantmateriaal en/of de voorkoming van verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen, ten behoeve van grondgebonden teelten;

#### **1.110 theeschenkerij:**

een nieuwe economische drager, die alleen overdag en 's avonds is geopend en waar dranken en etenswaren mogen worden verstrekt;

#### **1.111 tuincentrum:**

de detailhandel in artikelen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen en de daarmee samenhangende artikelen, met een breed assortiment, waaronder worden verstaan planten (waaronder begrepen kamerplanten, coniferen, bomen en heesters), zaden, bloembollen, tuingereedschappen, meststoffen, gewasbeschermingsmiddelen, grondproducten, bouwmaterialen voor de tuin (waaronder begrepen vijvermaterialen, tuinhout, bestratingsmaterialen, beelden en ornamenten, blokhutten, kasjes, serres en hobbyschuurtjes), tuinmeubelen en tuinverlichting, en voorts de verkoop van snijbloemen, droog- en zijden bloemen, potterrie, kerst-, paas- en halloweenartikelen, barbecue-artikelen en accessoires, levende dieren en dierenbenodigdheden, tuinkleding, zwembaden, tuinspeelgoed, cadeauartikelen en woningdecoratie en consumentenvuurwerk en detailhandel in een aanvullend assortiment (huishoudelijke artikelen en apparaten en outdoorartikelen en Zeeuwse producten) tot een maximum van 10% van het verkoopvloeroppervlak alsmede aan de overige activiteiten ondergeschikte horeca;

#### ~~**1.94. — vast kampeermiddel:**~~

~~een op de grond staand of vast met de grond verbonden bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf, waarvoor ingevolge artikel 3, twee lid, van Bijlage II behorend bij het Besluit omgevingsrecht geen omgevingsvergunning vereist is;~~

#### **1.112 verblijfsrecreatie:**

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, logeergebouw, pension of kampeermiddel, door personen die elders een vaste woon- of verblijfplaats hebben, hetgeen onder meer blijkt uit het feit dat zij elders zijn ingeschreven in de administratie als bedoeld in de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens;

#### **1.113 verblijfsrecreatieve eenheden:**

ruimten die zijn bestemd voor verblijfsrecreatie: zoals een recreatiewoning, appartementen voor verblijfsrecreatie, bouwwerk voor recreatief nachtverblijf, een kampeermiddel, strandhuis, groepsaccommodatie, hotel of pension, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

#### **1.114 verkoopvloeroppervlak:**

de verkoopruimte, dat wil zeggen de voor het winkelend publiek toegankelijke ruimte van een detailhandelsbedrijf, inclusief de etalages en de ruimte achter de toonbanken en kassa's;

#### **1.115 volwaardig agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf dat op basis van een toetsing aan de volgende elementen als volwaardig kan worden aangemerkt:

- a. de aard en omvang van het bedrijf;
- b. de arbeidsbehoefte die het agrarisch hoofdberoepsbedrijf vergt;
- c. de mate waarin het bedrijf voorziet in het hoofdinkomen;
- d. de continuïteit van het bedrijf dient ook op de langere termijn te zijn verzekerd;
- e. de outillage van het bedrijf;
- f. eventuele voorziene investeringen;
- g. de opleiding/ervaring van het bedrijfshoofd;
- h. de leeftijd van het bedrijfshoofd en de eventuele opvolging;

alsmede voor intensieve veehouderijbedrijven: het beschikken over voldoende mestproductierechten en voor zover van toepassing dierrechten;

#### **1.116 voorgevel van een gebouw:**

het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een gebouw; indien meerdere delen van het gebouw naar de weg zijn gekeerd (hoekkavel) bepalen burgemeester en wethouders welke zijde als voorgevel moet worden beschouwd;

#### **1.117 voorgevelrooilijn:**

de lijn die is gelegen:

- a. evenwijdig aan de weg en in het verlengde van de dichtst bij de weg gelegen voorgevel (niet zijnde een gevel van een bijgebouw);  
dan wel (indien deze gevel niet evenwijdig is aan de weg):
- b. evenwijdig aan de weg door het dichtst bij de weg gelegen hoekpunt van gevels (niet zijnde een gevel van een bijgebouw);

#### **1.118 waterbassins:**

werken, niet zijnde bouwwerken, ten behoeve van de opslag van water, zoals foliebassins en daarmee vergelijkbare vormen van wateropslag;

**1.119 wateropslagruimten:**

bouwwerken, ten behoeve van de opslag van water, zoals wateropslagtanks en daarmee vergelijkbare vormen van wateropslag;

**1.120 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van de wateraanvoer, afvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals watergangen, waterbassins (voor eigen gebruik) , wadi's, infiltratievoorzieningen;

**1.121 windturbine:**

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van de windkracht als aandrijfbron van bewegende delen (wieken of rotoren);

**1.122 wonen**

het gebruiken van een woning;

**1.123 wooneenheid**

onderdeel van een hoofdgebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

**1.124 woning**

een hoofdgebouw, ~~dan wel een onderdeel van een hoofdgebouw,~~ dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

**1.125 zijdelingse perceelsgrens:**

de grens tussen twee percelen, die de voor- en achterzijde van een perceel verbindt;

**1.126 zonnepark**

perceel met een opstelling van zonnepanelen, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, bedoeld voor het opwekken van energie door middel van het omzetten van zonlicht in elektriciteit en/of warmte, waarbij sprake is van economisch gewin.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 afstanden:

van bouwwerken tot andere bouwwerken, bebouwingsgrenzen en perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

### 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, met dien verstande dat de hoogte van een strandhuis gemeten wordt vanaf de bovenzijde van de vloer van het strandhuis.

### 2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:

tussen de bovenkant van het bouwwerk en het peil; de hoogte van windturbines en molens wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt dat de rotor of wiek kan innemen;

### 2.4 de lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren;

### 2.5 de oppervlakte van een gebouw:

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, met dien verstande dat de oppervlakte van een strandhuis gemeten wordt tussen de binnenwerkse gevelvlakken en/of binnenzijde van de scheidingsmuren;

### 2.6 de inhoud van een gebouw:

wordt gemeten tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen;

### 2.7 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, indien zich op een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt van de goot of het boeibord van de dakkapel uitgegaan;

### 2.8 de inhoud van een (regionale) mestverzamelsilo:

de inhoud van een (regionale) mestverzamelsilo wordt gemeten tussen het peil, de buitenzijde van de wanden en de buitenzijde van de overkapping-afdekking;

### 2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

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



### **2.10 ondergeschikte bouwonderdelen:**

bij toepassing van het in dit artikel bepaalde worden ondergeschikte bouwonderdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtkokers, wolfseinden, dakkapellen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken tot een overschrijding van het bouwvlak met maximaal 1,5 meter alsmede een bouwhoogte van maximaal 3 meter buiten beschouwing gelaten.

### **2.11 gebruiksoppervlakte:**

de gebruiksoppervlakte gemeten volgens de rekenmethode van NEN2580;

### **2.12 windturbine:**

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. daarnaast ter plaatse van:
  1. de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij': tevens voor een kwekerij;
  2. de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf': tevens voor een agrarisch hulp- en nevenbedrijf met uitzondering van regionale mestopslagruimten of mestbassins;
  3. de aanduiding 'intensieve veehouderij' en als genoemd in bijlage 1: tevens voor een intensief veehouderijbedrijf, mits de bedrijfsvloeroppervlakte van de desbetreffende gebouwen ten behoeve van intensieve veehouderij niet meer bedraagt dan de in Bijlage 1 per agrarisch bedrijf genoemde bedrijfsvloeroppervlakte;
  4. de aanduiding 'glastuinbouw': tevens voor een kassenbedrijf;
  5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - fruitboomteeltbedrijf': tevens voor een fruitboomteeltbedrijf alsmede voor het behoud en/of het herstel van de uit landschappelijk oogpunt waardevolle hoogstamfruitbomen en vrije spillen;
- c. alsmede als neventak bij het onder a en b genoemde gebruik voor:
  1. kassen;
  2. intensieve tuinbouw in gebouwen;
  3. aquacultuur in gebouwen;
  4. de teelt van wormen of slakken;
  5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstallen': paardenstallen;
  6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijke - ned': een nieuwe economische drager;
  7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - theeschenkerij': een theeschenkerij waarvan het gezamenlijk oppervlak voor bezoekers ten hoogste 150 m<sup>2</sup> per bouwperceel mag bedragen;
  8. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie': dagrecreatie;
  9. de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - scouting': tevens voor een scoutingterrein, met daarbij behorend nachtverblijf;
  10. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' en de direct daarop aangrenzende agrarische gronden: een kleinschalig kampeerterrein;
  11. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': op- en overslag in de vorm van:
    - opslag van zand, grind, grond en schelpen;
    - opslag van zeewier met een maximale doorzet van 1.000 ton per jaar;
    - opslag van vetten van maximaal 50 m<sup>3</sup>;
    - opslag van afvalwater uit septictanks van maximaal 20 m<sup>3</sup>;
  12. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine': een windturbine;
  13. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein': verblijfsrecreatie in de vorm van kamperen;
  14. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': een parkeerterrein;

### 15. het hobbymatig houden van dieren.

d. alsmede als neventak bij het onder a en b genoemd gebruik voor:

1. verkoop van boerderij- en streekproducten;
2. opslag van strandhuizen en kleedcabines;
3. opslag van kampeermiddelen en boten;
4. opslag van agrarische producten;
5. stalling van paarden van derden waaronder begrepen wordt het geven van instructie ten behoeve van paardrijden;

met dien verstande dat:

- de activiteiten als genoemd onder 1 tot en met 5 uitsluitend zijn toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak en ~~binnen in~~ bestaande bebouwing (met uitzondering van het geven van instructie ten behoeve van het paardrijden);
- de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van de verkoop van boerderij- en streekproducten niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- de totale oppervlakte ten behoeve van de verkoop van boerderij- en streekproducten niet meer mag bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
- geen sprake mag zijn van onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven, natuurgebieden en andere functies;
- voldoende parkeer-, laad- en losgelegenheden op eigen terrein beschikbaar is;

e. en tevens voor:

1. toeristisch-recreatief medegebruik, zoals fietsen, wandelen en paardrijden;
2. waterhuishoudkundige voorzieningen;
3. het behoud, herstel en/of versterking van de aanwezige landschapswaarden, natuurwaarden en/of cultuurhistorische waarden;
4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch randzone': het behoud, herstel en/of versterking van het karakter van het gebied als agrarische randzone, het behoud, herstel en/of versterking van de aanwezige landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of bufferfunctie ten opzichte van een aangrenzende bestemming natuurgebied.

### ~~5. het hobbymatig houden van dieren.~~

## 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

### 3.2.1 Toelaatbare bebouwing

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

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. per ~~bestemmingsvlak~~ bouwvlak ten hoogste één bedrijfswoning, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander aantal woningen is aangegeven, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een tweede bedrijfswoning op afstand is toegestaan;
  - ~~2.~~ ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee bedrijfswoningen', 'specifieke vorm van wonen - drie bedrijfswoningen' of 'specifieke vorm van wonen - vier bedrijfswoningen' twee, drie, respectievelijk vier bedrijfswoningen zijn toegestaan; ~~met dien verstande dat~~

3. ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswoning' een plattelandswoning onderdeel uitmaakt van het toegestane aantal bedrijfswoningen;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' en de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel in kringloopproducten' geen bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde met inachtneming van het volgende:
- d. gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd in het bouwvlak met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijking vergroten bouwvlak';
  - e. per bouwvlak is ten hoogste één agrarisch bedrijf toegestaan;
  - f. ter plaatse van de aanduiding 'zonder uitbreiding' mag geen uitbreiding van gebouwen, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, plaatsvinden;
  - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - scouting' is geen bebouwing toegestaan;
  - h. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijking vergroten bouwvlak' zijn gebouwen en overkappingen niet toegestaan.

### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 8 meter respectievelijk 12 meter;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 750 m<sup>3</sup>;
- c. de bouwhoogte en gezamenlijke inhoud van mestverzamel-silo's mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5 meter en 2.500 m<sup>3</sup>;
- d. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van gebouwen dan wel kassen ten behoeve van glastuinbouw en intensieve tuinbouw in gebouwen als neventak mag per bouwvlak niet meer bedragen dan voor:
  1. glastuinbouw 2.000 m<sup>2</sup>;
  2. intensieve tuinbouw in gebouwen 500 m<sup>2</sup>;
  3. aquacultuur in gebouwen 2.000 m<sup>2</sup>;
 met dien verstande dat glastuinbouw als neventak niet is toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'open, nagenoeg onbebouwd gebied' en 'besloten, nagenoeg onbebouwd gebied';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' is een windturbine toegestaan met bijbehorende transformatoren tot een bouwhoogte van 45 meter;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstallen' is een paardenstal binnen het bouwvlak toegestaan met een goothoogte van ten hoogste 3 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 7 meter;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mogen, voor zover niet aanwezig dan wel te realiseren binnen het bestaande bouwvolume, bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 60 m<sup>2</sup> worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de bebouwde oppervlakte van het bij de tweede bedrijfswoning op afstand behorende bouwperceel ten hoogste 40% mag bedragen;
  2. bij uitbreiding van een bestaand bijgebouw de goothoogte en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan die van het bestaande bijgebouw;
  3. in het geval dat een geheel nieuw bijgebouw wordt gebouwd de goot- en bouwhoogte ten hoogste 3 meter respectievelijk 7 meter mag bedragen;
- h. indien bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimten mag

uitsluitend voor dat doel één nieuw gebouw worden opgericht ten behoeve van het kamperen op een kleinschalig kampeerterrein met een maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>;

i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' mag de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen en de oppervlakte van een bedrijfsperceel niet meer bedragen dan zoals genoemd in bijlage 3;

j. de oppervlakte van een bijgebouw bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>.

### 3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 meter;

b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;

c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 12 meter;

d. de bouwhoogte van sport-/speeltoestellen bedraagt ten hoogste 3,5 meter;

e. de bouwhoogte van antennes bedraagt ten hoogste 5 meter;

f. de bouwhoogte van een silo, met uitzondering van een (regionale) mestverzamelsilo-mestopslagruimte, mag niet meer bedragen dan 10 meter;

g. de bouwhoogte van een stapmolen mag niet meer bedragen dan 4 meter;

h. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;

i. de bouwhoogte en gezamenlijke inhoud van mestverzamelsilo- mestopslagruimten mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5 meter en 2.500 m<sup>3</sup>;

### 3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak*

Buiten het bouwvlak zijn - in afwijking van artikel 3.2.1 onder d - uitsluitend de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan:

a. erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 1 meter mag bedragen;

b. overige erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 3 meter mag bedragen;

c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 2 meter mag bedragen;

d. tijdelijke verplaatsbare schaduwvoorzieningen ten behoeve van paarden en vee, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 4 m bedraagt, met dien verstande dat deze voorzieningen uitsluitend aanwezig zijn in de periode van 1 april tot en met 31 oktober en buiten die periode volledig verwijderd zijn, inclusief ondersteunende constructies.

### 3.2.5 *Overige bepalingen behorende bij een kleinschalig kampeerterrein*

Op een kleinschalig kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' en de aangrenzende gronden waar een bestaand kleinschalig kampeerterrein aanwezig is, gelden in afwijking van het bepaalde onder artikel 3.2.1 onder d de volgende regels:

a. het aantal standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein bedraagt ten hoogste het aantal als aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal standplaatsen';

b. het aantal permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein bedraagt 0 tenzij op de verbeelding de aanduiding 'maximaal aantal permanente plaatsen' is opgenomen; in die gevallen bedraagt het maximaal aantal permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein ten hoogste het aantal als aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal permanente standplaatsen';

- c. per standplaats mag maximaal 1 hoofdkampeermiddel worden geplaatst;
- d. op een standplaats mogen naast het hoofdkampeermiddel als bedoeld onder c maximaal twee bijbehorende onderkomens worden geplaatst met een maximale oppervlakte van ieder 10 m<sup>2</sup>;
- e. de onderlinge afstand van hoofdkampeermiddelen tot elkaar bedraagt ten minste 5 meter;
- f. de oppervlakte van een plaatsgebonden kampeermiddel bedraagt maximaal 55 m<sup>2</sup>;
- g. de (bouw)hoogte van een plaatsgebonden kampeermiddel bedraagt ten hoogste 5 meter;
- h. de bouwhoogte van aansluitpalen voor elektra en/of water bedraagt, in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.3 en artikel 3.2.4 ten hoogste 1,5 meter;
- i. de bouwhoogte van sport-/speeltoestellen bedraagt, in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.3 en artikel 3.2.4 ten hoogste 3,5 meter;
- j. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter, in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.4;
- k. de afstand van een kleinschalig kampeerterrein tot gronden met de bestemming 'Wonen' bedraagt minimaal 50 meter;
- l. indien bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimten mag uitsluitend voor dat doel één nieuw gebouw worden opgericht ten behoeve van het kamperen op een kleinschalig kampeerterrein met een maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>.

### 3.3 Nadere eisen

#### 3.3.1 Eisen

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen nadere eisen stellen omtrent de plaatsing, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bouwwerken ten opzichte van de grenzen van het bouwvlak of perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar, met het doel te voorkomen, dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast of afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, aan de sociale veiligheid dan wel in algemene zin aan de doeleinden van het plan, waaronder mede wordt verstaan het behoud van de aanwezige waarden.

#### 3.3.2 Eisen ten aanzien van parkeren

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen omtrent de situering van parkeerplaatsen, ten behoeve van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de verkeersveiligheid;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

#### 3.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b voor de bouw van een tweede bedrijfswoning;
- b. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b voor de bouw van een bedrijfswoning ter plaatse van gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- c. voor het bepaalde onder a en b wordt uitsluitend een omgevingsvergunning verleend indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, hiervoor dient vooraf advies te worden ingewonnen van de Agrarische Adviescommissie Zeeland;

- d. de toegelaten hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 3.2.3, voor het bouwen tot een maximale bouwhoogte van 12 meter;
- e. de toegelaten hoogte als bedoeld in artikel 3.2.3, voor het bouwen van een zend- of ontvangstmast tot een maximale bouwhoogte van 15 meter;
- f. de toegelaten hoogte voor bouwwerken als bedoeld in artikel 3.2.4 en artikel 3.2.5 onder j, voor het bouwen tot een maximale bouwhoogte van 6 meter.

#### 3.4.2 Gezamenlijke oppervlakte bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.2.2 onder j voor de vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen zoals genoemd in bijlage 3 met maximaal 20%, met dien verstande dat:

- a. door de vergroting geen extra lichthinder mag ontstaan;
- b. de vergroting gepaard dient te gaan met ruimtelijke kwaliteitswinst, bestaande uit een goede landschappelijke inpassing van en/of landschapsontwikkeling in de nabijheid van het bouwvlak, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 en Bijlage 12).

#### 3.4.3 Paardenbak of stapmolen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder d voor de bouw van een paardenbak of een stapmolen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. afgeweken wordt voor de gronden aansluitend aan het bouwvlak;
- b. een omgevingsvergunning niet verleend wordt binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van de meest nabijgelegen woning van derden;
- c. de bouwhoogte van een stapmolen niet meer dan 4 meter mag bedragen;
- d. het oprichten van lichtmasten en/of geluidsinstallaties niet is toegestaan;
- e. ontheffing niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- f. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend. Verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 en Bijlage 12.

#### 3.4.4 Oprichten teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder d voor het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de teeltondersteunende voorzieningen staan ten dienste van en zijn bedrijfseconomisch ondergeschikt aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. de hoogte van de teeltondersteunende voorzieningen bedraagt ten hoogste 4 meter;
- c. teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in aansluiting op agrarische bouwvlakken;
- d. de oppervlakte van teeltondersteunende voorzieningen bedraagt per agrarisch bedrijf ten hoogste 1 hectare;
- e. de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikt verleend indien:
  - 1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;



2. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 en Bijlage 12), met dien verstande dat:
  - het bevoegd gezag bij toepassing van deze bevoegdheid verlangt dat een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente wordt afgesloten, waarin de realisering en het beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing worden vastgelegd;
  - de landschappelijke inpassing dient te waarborgen dat de betreffende ontwikkelingen ook in de winterperiode grotendeels aan het zicht worden onttrokken.

#### 3.4.5 Paardenstallen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 en artikel 3.2 voor de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstallen' voor de bouw van niet tot een agrarisch bedrijf behorende paardenstallen, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van de daarbij behorende gronden ten minste 2.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. het bebouwd oppervlakte niet meer mag bedragen dan 40 m<sup>2</sup>;
- c. de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter respectievelijk 7 meter;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 5 meter bedraagt;
- e. enkel voorzieningen ten behoeve van mestopslag van de ter plaatse te houden paarden en 2 wateropvangtonnen mogen worden geplaatst.

#### 3.4.6 Kassen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2, voor de bouw van kassen in aansluiting op een reeds bestaand kassenbestand dat op de kaartverbeelding is voorzien van een bouwvlak met de aanduiding 'glastuinbouw', met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van kassen per bedrijf niet meer dan 2 hectare mag bedragen;
- b. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 en Bijlage 12, met dien verstande dat:
  - het bevoegd gezag bij toepassing van deze bevoegdheid verlangt dat een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente wordt afgesloten, waarin de realisering en het beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing worden vastgelegd;
  - de landschappelijke inpassing dient te waarborgen dat de betreffende ontwikkelingen ook in de winterperiode grotendeels aan het zicht worden onttrokken.

#### 3.4.7 Vergroting bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 sub h voor het vergroten van het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. uitbreiding van het bouwvlak uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - afwijking vergroten bouwvlak', of de aanduiding 'wetgevingszone - afwijking vergroten bouwvlak zonder gebouwen';

- b. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'besloten, nagenoeg onbebouwd gebied' en/of 'kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon' er sprake dient te zijn van een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in 11 en 12;
- c. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'open, nagenoeg onbebouwd gebied' omtrent de ruimtelijke verschijningsvorm, situering en kwaliteitseisen van op te richten bouwwerken dient te worden voldaan aan het gestelde in de ~~gemeentelijke welstandsnota~~Nota Ruimtelijke kwaliteit of diens opvolger;
- d. uitbreiding niet leidt tot nadelige milieueffecten op de omgeving.

#### 3.4.8 Afwijken NED

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 voor het uitbreiden van bestaande bebouwing of het bouwen van één nieuw gebouw ten behoeve van een NED ter plaatse van een bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. uitbreiding van de gebouwen noodzakelijk is, omdat bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor het gebruik van de betreffende NED of niet beschikbaar zijn;
- b. het gaat om een krachtens artikel 3.6.2 toegestane NED;
- c. gebruik van bestaande gebouwen ten behoeve van de NED niet mogelijk of toegestaan is;
- d. afwijking wordt verleend tot een maximum oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>;
- e. nieuwbouw of uitbreiding van bestaande gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatieve functies is slechts mogelijk indien het op te richten of het uitbreiden bestaande gebouw bestaat uit traditionele en/of karakteristieke materialen (in hoofdzaak baksteen, hout en dakpannen) en een traditionele hoofdvorm en aansluit bij de bestaande bebouwing en ensemble niet toegestaan;
- f. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 en Bijlage 12);
- g. afwijking slechts wordt verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

#### 3.4.9 Aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 en medewerking verlenen aan de bouw van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. ~~op het per bouwperceel dient een woning is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan; aanwezig; te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;~~
- c. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 3.2.2 is bepaald;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- e. na afloop van de mantelzorgperiode wordt de aan- of uitbouw of bijgebouw verwijderd, tenzij de toegestane maatvoering op basis van de bouwregels niet wordt overschreden; dit wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.

### 3.4.10 Vergroten mestopslagruimten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 om de inhoudsmaat van een mestopslagruimte te vergroten, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de grotere mestopslag is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, door de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook van minimaal 5 meter breedte met streek- en gebiedseigen soorten, waardoor het mestbassin gedurende het gehele jaar aan twee zijden vanuit de omgeving aan het zicht wordt onttrokken.

### 3.4.11 Voorwaarden

Afwijkingen zoals omschreven in artikel 3.4 worden slechts verleend onder de volgende voorwaarden:

- a. voor zover het gronden betreft met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone' het bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan de waarden van de gronden en het bouwplan uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is in verband met de belangen van de omliggende bestemmingen en functies;
- b. het verlenen van de omgevingsvergunning niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bouwvlakken;
- c. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent:
  1. de vraag of voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 3.4.11 onder b, met dien verstande dat advies slechts hoeft te worden ingewonnen indien het bouwplan betrekking heeft op een afwijking als bedoeld in artikel 3.4.4 of artikel 3.4.6;
  2. de vraag of wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing, met dien verstande dat advies slechts hoeft te worden ingewonnen indien het bouwplan betrekking heeft op een afwijking als bedoeld in artikel 3.4.6;
- d. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de milieudeskundige omtrent de vraag of het bouwplan uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is in verband met de belangen van de omliggende bestemmingen en functies, met dien verstande dat advies slechts hoeft te worden ingewonnen indien het bouwplan betrekking heeft op een afwijking als bedoeld in artikel 3.4.6;
- e. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, zoals bedoeld in artikel 3.4.1, artikel 3.4.6 en artikel 3.4.10 wint het bevoegd gezag omtrent de vraag schriftelijk advies in bij de Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ) omtrent de vraag of het verlenen van een omgevingsvergunning noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of de continuïteit van het bedrijf;
- f. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, zoals bedoeld in artikel 3.4.7 wint het bevoegd gezag omtrent de vraag schriftelijk advies in bij het waterschap omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning de waterhuishoudkundige belangen niet onevenredig worden geschaad.

## 3.5 Specifieke gebruiksregels

### 3.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het is verboden in boog- en gaaskassen of in rolkassen groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, te gebruiken;
- b. het is verboden in kassen groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, te gebruiken, tenzij kassen (gevel en dak) aan de binnenzijde volledig zijn afgeschermd tegen horizontale en verticale lichtuitstraling;

- c. het is verboden buiten de bouwvlakken mestbassins, anders dan tijdelijke mestopslag, of waterbassins te realiseren en te gebruiken;
- d. het gebruik van mestopslagruimten of mestbassins ten behoeve van collectieve mestopslag van meerdere bedrijven, is niet toegestaan;
- e. het is verboden mestbassins met een inhoud groter dan 2.500 m<sup>3</sup> te gebruiken;
- f. het is verboden buiten de bouwvlakken voorzieningen ten behoeve van aquacultuur of de teelt van slakken en/of wormen te realiseren en te gebruiken;
- g. het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstallen' opslag aanwezig te hebben anders dan mestopslag ten dienste van de ter plaatse te houden paarden alsmede wateropvangtonnen;
- ~~h. permanente bewoning van kampeermiddelen is niet toegestaan.~~
- i. het is verboden zonneparken te realiseren;
- j. het is verboden gronden buiten agrarische bouwvlakken te verharderen met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> ten behoeve van de opslag van agrarische producten.

### 3.5.2 Niet strijdig gebruik

- a. Niet strijdig gebruik is het ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - fruitboomteeltbedrijf' geplaatst hebben van kampeermiddelen met bijbehorende sanitaire voorzieningen, met dien verstande dat:
  1. op het terrein aan de Randduinweg een maximum van 23 mobiele kampeermiddelen is toegestaan;
  2. op het terrein aan de Groeneweg een maximum van 17 mobiele kampeermiddelen is toegestaan;
  3. mits de betreffende de gronden worden gebruikt ten behoeve van hoogstamboomfruitteelt;
- b. het realiseren en gebruiken van waterbassins op het agrarisch bouwvlak is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. een bassin wordt rondom omgeven door een aarden wal met een helling van ten hoogste 1:3, die aan de buiten- en bovenzijde geheel is begroeid met een vegetatie van gras of bloemrijk grasland;
  2. de hoogte van de wallen rondom een bassin bedraagt ten hoogste 3,5 m;
  3. rondom de bassins dient te worden voorzien in een adequate landschappelijke inpassing, door de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook van minimaal 5 meter breedte met streek- en gebiedseigen soorten, waardoor het waterbassin gedurende het gehele jaar aan twee zijden vanuit de omgeving aan het zicht wordt onttrokken en deze ook duurzaam in stand wordt gehouden door een adequaat beheer.

### 3.5.3 Scouting

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - scouting' gelden specifiek de volgende gebruiksregels:

- a. nachtverblijf zoals bedoeld in 3.1 onder 3.1 sub c onder 9, is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrain' ten behoeve van de scouting en in de vorm van het slapen in een tent;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - scouting' is parkeren uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrain';
- c. het gehele scoutingterrein, inclusief het gedeelte dat is gelegen in de gemeente Middelburg, mag door niet meer dan 100 personen tegelijkertijd gebruikt worden;
- d. de geluidsbelasting op de gevels van woningen in de omgeving als gevolg van het scoutingterrein bedraagt maximaal:

periode	langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L <sub>A</sub> ,L <sub>T</sub> )	maximale geluidsbelasting (L <sub>A</sub> ,max.)
dagperiode (07:00 - 19:00)	45 dB(A)	65 dB(A)
avondperiode (19:00 - 23:00)	40 dB(A)	60 dB(A)
nachtperiode (23:00 - 07:00)	35 dB(A)	55 dB(A)

- e. in aanvulling op het bepaalde onder d geldt dat de nachtrust (tussen 23:00 - 07:00 uur) niet mag worden verstoord;
- f. een geluidsinstallatie mag alleen worden gebruikt voor het versterken van stemgeluid, gedurende de dag- en avondperiode en uitsluitend indien de installatie van de woningen in de omgeving is af gericht;
- g. het gebruik van gemotoriseerd gereedschap is uitsluitend toegestaan in de dagperiode;
- h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampvuurplaats' is het stoken van een kampvuur toegestaan, in een daarvoor aanwezige ton, waarbij niet meer dan 0,25 m<sup>3</sup> hout tegelijkertijd mag worden verbrand;
- i. in aanvulling op het bepaalde onder h is het stoken van kampvuren toegestaan gedurende maximaal 6 uur in de middag- en avondperiode;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' is, buiten het kampvuur zoals bedoeld onder h en i, vuur slechts toegestaan in de vorm van tafelvuren (om te koken), vuurtjes in vuurtonnen en barbecues met een doorsnede van maximaal 70 cm;
- k. in aanvulling op het bepaalde onder j mogen er in totaal maximaal 6 tafelvuren (om te koken), vuurtjes in vuurtonnen en barbecues tegelijkertijd worden gebruikt en uitsluitend gedurende maximaal 2 uur in de ochtendperiode en 2 uur in de middag- en/of avondperiode.

#### 3.5.4 Met betrekking tot een kleinschalig kampeerterrein

- a. Kamperen op een kleinschalig kampeerterrein is uitsluitend toegestaan:
  - 1. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kamperen';
  - 2. op de gronden direct grenzend aan de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kamperen';
  - 3. op de gronden direct grenzend aan de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kamperen', binnen de bestemming 'Bedrijf', 'Sport' of 'Wonen';
  - 4. indien en voor zover een bestaand kleinschalig kampeerterrein aanwezig is;
- b. voor een kleinschalig kampeerterrein gelden voor het overige de volgende regels:
  - 1. het ter plaatse ingericht hebben van niet permanente standplaatsen met ondersteuningsvoorzieningen is niet toegestaan buiten het kampeerseizoen;
  - 2. zowel het ter plaatse aanwezig zijn, als het in gebruik hebben van kampeermiddelen op niet permanente standplaatsen buiten het kampeerseizoen is niet toegestaan;
  - 3. het in gebruik hebben van kampeermiddelen op permanente standplaatsen buiten het kampeerseizoen is niet toegestaan;
  - 4. het aanwezig en voor gebruik beschikbaar hebben van meer niet-permanente standplaatsen en/of permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein dan het maximaal toegestane aantal standplaatsen en/of maximaal toegestane aantal permanente standplaatsen als bepaald in 3.2.5 onder a en b is niet toegestaan;
  - 5. het is verboden om kleinschalige kampeerterreinen met elkaar te verbinden, zodanig dat hierdoor grotere kampeerterreinen ontstaan.

### 3.5.5 Voorwaardelijke verplichting bij een kleinschalig kampeerterrein

Een kleinschalig kampeerterrein mag uitsluitend in gebruik genomen en gehouden worden, indien en voor zover:

- a. minimaal 4 hectare grond direct aansluitend op een bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' duurzaam in agrarisch gebruik is als onderdeel van het op het bouwvlak gevestigde agrarische bedrijf, met dien verstande dat het kleinschalig kampeerterrein voor zover gelegen buiten het bouwvlak deel uitmaakt van deze oppervlakte;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing voor ten tijde van de inwerkingtreding van de 1<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied bestaande en op grond van een kampeervergunning krachtens de destijds van kracht zijnde Kampeerverordening toegestane kleinschalige kampeerterreinen;
- c. voorzien is in voldoende parkeerruimte op het kleinschalig kampeerterrein ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen, waarbij een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per standplaats wordt gehanteerd;
- d. voorzien is in een adequate landschappelijke inpassing, door de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook van minimaal 5 meter breedte en bij permanente standplaatsen van minimaal 7 meter breedte, met streek- en gebiedseigen soorten, waardoor het totale kleinschalig kampeerterrein gedurende het gehele jaar aan het zicht vanuit de omgeving wordt onttrokken en deze ook duurzaam in stand wordt gehouden door een adequaat beheer;
- e. een woning op het betreffende bouwvlak aanwezig en in gebruik is, van waaruit de dagelijkse exploitatie van en toezicht op het kleinschalig kampeerterrein wordt uitgeoefend.

### 3.5.6 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een

(bedrijfs)woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten minste 22 m<sup>2</sup> en ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 3.2.2 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

### 3.5.7 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een (bedrijfs)woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 60 m<sup>2</sup> mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;

- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- ~~g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;~~
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.6.1 Aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het bouwperceel dient een **bedrijfs**woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- ~~d. de oppervlakte en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 3.2.2 is bepaald;~~
- e. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- g. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven;
- h. er wordt een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente afgesloten waarin is vastgelegd dat na afloop van de zorgperiode de mantelzorg wordt beëindigd **en de aangebrachte voorzieningen ten behoeve van de mantelzorg worden verwijderd.**

#### 3.6.2 Afwijken NED

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **artikel** 3.1 voor het gebruik van bebouwing ten behoeve van een Nieuwe Economische drager (NED), met dien verstande dat:

- a. afwijking kan worden toegepast voor:
  - 1. **een NED die voorkomt in de lijst Nieuwe Economische Dragere** zoals opgenomen in **de positieve lijst NED's;** Bijlage 13;
  - 2. **overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de een NED's zoals vermeld in de lijst NED's; opgenomen in Bijlage 13;**
- b. verblijfsrecreatieve functies zoals genoemd in Bijlage 13 in afwijking van het bepaalde onder a niet zijn toegestaan in gebouwen met in hoofdzaak stalen wanden;
- c. een NED gevestigd dient te worden in de bestaande gebouwen in een bouwvlak;
- d. een NED niet is toegestaan in woningen;
- e. voor verblijfsrecreatieve functies zoals genoemd in Bijlage 13 **aanvullend de volgende voorwaarden gelden:**
  - 1. **het bruto-vloeroppervlak per verblijfsrecreatieve eenheid mag niet groter zijn dan 100 m<sup>2</sup>;**
  - 2. **het aantal verblijfsrecreatieve eenheden mag per bouwvlak maximaal 2 stuks bedragen;**
- f. in afwijking van het bepaalde onder e **geld**en voor verblijfsrecreatieve functies **zoals genoemd in** Bijlage 13 ter plaatse van bouwvlakken met de 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' of de 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol' de volgende voorwaarden
  - ~~1. het bruto oppervlak per verblijfsrecreatieve eenheid mag niet groter zijn dan 100 m<sup>2</sup>;~~

2. verblijfsrecreatieve eenheden zijn toegestaan in maximaal 2 bedrijfsgebouwen; verblijfsrecreatieve eenheden zijn toegestaan in maximaal 2 cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, met een maximum van 2 per gebouw;
  - ~~3. het aantal verblijfsrecreatieve eenheden per bouwvlak bedraagt maximaal 4;~~
  4. het karakter van de schuur/schuren moet gehandhaafd blijven zodat zo min mogelijk aanpassingen plaatsvinden;
  5. de oorspronkelijke indeling van de schuur en daarmee de cultuurhistorische elementen moeten zichtbaar blijven;
  6. een cultuurhistorisch deskundige wordt gevraagd te adviseren omtrent de hiervoor onder sub 4 en 5 genoemde aspecten en over de vraag of de beoogde verblijfsrecreatieve eenheden de cultuurhistorische waarde van de gebouwen en het ensemble niet onevenredig schaden;
- g. de NED, of alle NED's tezamen, behorende bij een agrarisch bedrijf, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
1. het bruto-vloeroppervlak per verblijfsrecreatieve eenheid mag niet groter zijn dan 100 m<sup>2</sup>;
  - ~~2. het bruto oppervlak per verblijfsrecreatieve eenheid mag niet groter zijn dan 100 m<sup>2</sup>;~~
- h. voor verblijfsrecreatieve functies aanvullend de volgende voorwaarden gelden:
1. verblijfsrecreatieve functies zijn uitsluitend toegestaan in cultuurhistorisch waardevolle gebouwen ter plaatse van bouwvlakken met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' of de 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol';
  2. het bruto-vloeroppervlak per verblijfsrecreatieve eenheid mag niet groter zijn dan 100 m<sup>2</sup>;
  - ~~3. het aantal verblijfsrecreatieve eenheden per bouwvlak bedraagt maximaal 4;~~
  4. het karakter van de schuur/schuren moet gehandhaafd blijven zodat zo min mogelijk aanpassingen plaatsvinden;
  5. de oorspronkelijke indeling van de schuur en daarmee de cultuurhistorische elementen moeten zichtbaar blijven;
  6. een cultuurhistorisch deskundige wordt gevraagd te adviseren omtrent de hiervoor onder sub 4 en 5 genoemde aspecten en over de vraag of de beoogde verblijfsrecreatieve eenheden de cultuurhistorische waarde van de gebouwen en het ensemble niet onevenredig schaden;
  7. de verkeersaantrekkende werking, waarbij de afwijking niet tot een onevenredige toename leidt van de automobilititeit;
  8. 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;
- i. de wegcapaciteit, wegconstructie en verkeersveiligheid niet negatief worden beïnvloed, alvorens wijziging toe te passen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in bij de wegbeheerder;
- j. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen niet is toegestaan;
- k. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- l. een bedrijfswoning op het betreffende bouwvlak aanwezig en in gebruik is, van waaruit de permanente bewoner van die woning de dagelijkse exploitatie van en toezicht op de NED uitoefent.



### 3.6.3 *Vergroten mestbassins*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5.1 en medewerking verlenen aan het toestaan van een mestbassin met een grotere inhoud dan 2.500 m<sup>3</sup>, met inachtneming van de volgende regels:

- a. vergroting van het mestbassin is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, door de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook van minimaal 5 meter breedte met streek- en gebiedseigen soorten, waardoor het mestbassin gedurende het gehele jaar aan twee zijden vanuit de omgeving aan het zicht wordt onttrokken;
- c. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ) omtrent de vraag of het verlenen van een omgevingsvergunning noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of de continuïteit van het bedrijf.

### 3.6.4 *Realiseren waterbassins*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5.1 en medewerking verlenen aan het toestaan van een waterbassin omgeven door aarden wallen, buiten agrarische bouwvlakken, onder de volgende voorwaarden:

- a. bassins met grondwallen zijn uitsluitend toegestaan binnen de gebiedsaanduiding 'kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon' en de gebiedsaanduiding 'besloten, nagenoeg onbebouwd gebied';
- b. het bassin wordt rondom omringd door een aarden wal, die aan de buiten- en bovenzijde geheel is begroeid met een vegetatie van gras of bloemrijk grasland;
- c. de hoogte van de aarden wallen bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- d. de helling van de buitenzijde van de aarden wallen mag niet steiler zijn dan 1:3;
- e. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, door de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook van minimaal 5 meter breedte met streek- en gebiedseigen soorten aan de twee zijden van het bassin die het meest zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, waardoor het waterbassin gedurende het gehele jaar aan twee zijden vanuit de omgeving aan het zicht wordt onttrokken en deze ook duurzaam in stand wordt gehouden door een adequaat beheer;
- f. de wateroppervlakte van een bassin bedraagt ten hoogste 3.750 m<sup>2</sup>;
- g. alvorens te beslissen omtrent vaststelling van een wijziging winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van:
  1. de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of de wijziging toelaatbaar is in verband met de landschappelijke en natuurwaarden van het gebied, zoals bedoeld in artikel 3.1;
  2. de waterbeheerder omtrent de vraag of de wijziging toelaatbaar is in verband met de waterhuishouding, waaronder begrepen het onderhoud van waterlopen.

### 3.6.5 *Aanleg tijdelijke verharding opslag agrarische producten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5.1 onder j en medewerking verlenen aan het aanbrengen van oppervlakteverharding met dien verstande dat de verharding uitsluitend aanwezig mag zijn in de oogstperiode, waarbij de verharding uiterlijk 6 maanden na beëindiging van de opslag verwijderd is.

### 3.7 Wijzigingsbevoegdheden

#### 3.7.1 Wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen ten behoeve van het toevoegen van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. het wijzigingsplan dient betrekking te hebben op een volgens de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden' toelaatbaar bedrijf;
- b. bij splitsing van een agrarisch bedrijf dient zowel het bestaande bedrijf als het nieuw te vestigen bedrijf een volwaardig agrarisch bedrijf te zijn;
- c. het projecteren van een bouwvlak dient noodzakelijk te zijn in verband met een doelmatige bedrijfsvoering en aangetoond dient te zijn dat na planwijziging sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf, waarbij glastuinbouw bij wijze van neventak en teeltondersteunende voorzieningen niet worden meegerekend;
- d. aangetoond dient te zijn dat geen of niet tijdig vrijkomende en geschikte agrarische bedrijven of voormalige agrarische bedrijven beschikbaar zijn;
- e. nieuwvestiging dient gepaard te gaan met de sanering van (voormalige) agrarische opstallen elders in de provincie Zeeland en aangetoond te worden met een saneringsplan;
- f. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast ter plaatse van gronden:
  1. met de gebiedsaanduiding 'open, nagenoeg onbebouwd gebied', 'besloten, nagenoeg onbebouwd gebied' en/of 'geledingszone';
  2. met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden' en de gebiedsaanduiding 'open, nagenoeg onbebouwd gebied', 'besloten, nagenoeg onbebouwd gebied', 'broedgebied weidevogels', 'grasland met bijzondere vegetatie' en/of 'geledingszone', tenzij het een melkveehouderijbedrijf, direct of nagenoeg direct grenzend aan de rand van het aangeduide gebied betreft;
  3. met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone';
- g. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot:
  1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en overige functies;
  2. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
  3. onevenredige aantasting van landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden;
  4. onevenredige schade aan infrastructuur, met name gelet op de capaciteit van de ontsluitingsweg, wat betreft de breedte en draagkracht hiervan en onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid;
  5. onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden van het Landfront Vlissingen ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';
- h. de oppervlakte van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1,5 hectare;
- i. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 Overzicht van streekeigen beplanting en Bijlage 12 Leidraad Landschappelijke Inpassing).

### 3.7.2 *Wijzigingsbevoegdheid vergroten bouwvlak tot 2 hectare*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. het wijzigingsplan dient betrekking te hebben op een volgens de bestemming '3' toelaatbaar bedrijf en in geval van vergroting op een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. wijziging en/of vergroting van het bouwvlak dient noodzakelijk te zijn in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot:
  1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en overige functies;
  2. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
  3. ter plaatse van gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone': onevenredige aantasting van landschappelijke waarden;
  4. onevenredige aantasting van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden;
  5. significant negatieve milieugevolgen op een nabij gelegen Natura-2000 gebied;
- d. de totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 hectare indien het een grondgebonden bedrijf betreft;
- e. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 Overzicht van streekeigen beplanting en Bijlage 12 Leidraad Landschappelijke Inpassing).

### 3.7.3 *Wijzigingsbevoegdheid intensieve veehouderij*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan ten behoeve van het vergroten van de bedrijfsvloeroppervlakte voor intensieve veehouderij te wijzigen en in verband hiermee het vergroten van het bouwvlak, indien dit noodzakelijk is in verband met een aanscherping van de wettelijke eisen voor de huisvesting van vee vanuit een oogpunt van dierenwelzijn, met dien verstande dat het aantal dieren niet mag toenemen.

### 3.7.4 *Wijzigingsbevoegdheid uitbreiding bouwvlak kassen 4 hectare*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, bouwvlakken met de aanduiding 'glastuinbouw' te vergroten, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlakte van kassen per bedrijf niet meer dan 4 hectare mag bedragen;
- b. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot:
  1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en functies;
  2. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
  3. onevenredige schade aan infrastructuur, met name gelet op de capaciteit van de ontsluitingsweg, wat betreft de breedte en draagkracht hiervan en onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid;
  4. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone': onevenredige aantasting van landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden;
- c. dit gepaard gaat met de sanering van kassen elders in de provincie en dit aangetoond dient te worden met een saneringsplan;

- d. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 Overzicht van streekeigen beplanting en Bijlage 12 Leidraad Landschappelijke Inpassing).

### 3.7.5 *Wijzigingsbevoegdheid bedrijfsbeëindiging (Ruimte voor ruimte)*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen ten behoeve het oprichten van woningen bij sloop van voormalige agrarische bebouwing in het kader van ruimtelijke kwaliteitsverbetering, met inachtneming van het volgende:

- a. de betreffende bebouwing, dan wel percelen, komen niet voor op bijlage Bijlage 7 Monumenten en karakteristieke panden van deze regels;
- b. er dient sprake te zijn van beëindiging van bedrijfsactiviteiten, waarbij er tevens geen sprake is van nieuwvestiging van het betreffende agrarische bedrijf elders;
- c. per 500 m<sup>2</sup> te slopen bedrijfsgebouwen of 0,5 hectare glasopstallen mag één woning worden gebouwd met een maximum van drie woningen;
- d. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen (agrarische) bedrijven;
- e. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
- f. ~~vervallen~~
- g. de te bouwen woningen dienen op minimaal 50 meter afstand te worden gebouwd vanaf gesitueerde kassen en, primair, de daarvoor aangewezen bouwvlakken alsmede vanaf gronden waarop ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan fruitteelt is gesitueerd;
- h. na planwijziging is de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing.

### 3.7.6 *Wijzigingsbevoegdheid gebruikgerichte paardenhouderij*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd na bedrijfsbeëindiging aan de bestemming van een bouwvlak de aanduiding 'paardenhouderij' toe te voegen, met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen binnen het bouwvlak en het bouwvolume van de gebouwen mogen niet worden vergroot;
- b. de aanwezige goothoogte van de gebouwen mag niet worden gewijzigd;
- c. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

### 3.7.7 *Wijzigingsbevoegdheid natuur, bos en landschapontwikkeling*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de bestemming van de gronden te wijzigen in de bestemming 'Natuur', al dan niet voorzien van de aanduiding 'bos', dan wel aan de gronden de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone' toe te kennen, met inachtneming van het volgende:

- a. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend toegestaan indien het beheer van de gronden in overwegende mate wordt gericht op de aanwezige en potentiële natuurwaarden dan wel op bos-, natuur- en landschapontwikkeling en:
  1. de gronden hiervoor gebruiksvrij zijn verworven ter uitvoering van (sectorale) beleidsdocumenten of;
  2. de gronden grenzen aan gronden die zijn voorzien van de bestemming 'Natuur - Buitenplaats';
- b. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

### 3.7.8 Wijzigingsbevoegdheid recreatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de bestemming van een terrein te wijzigen in de bestemming 'Recreatie' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping' en de bestemming 'Natuur' voor de realisering van een landschapscamping, met inachtneming van het volgende:

- a. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend toegestaan in aansluiting op een bestaand agrarisch bouwvlak van een agrarisch bedrijf;
- b. de oppervlakte structureel en langdurig in gebruik zijnde cultuurgrond van het bedrijf exclusief de landschapscamping en de daarbij behorende natuur- en landschapselementen, mag niet kleiner zijn dan twee maal de oppervlakte van de landschapscamping inclusief de oppervlakte van de daarbij behorende natuur- en landschapselementen;
- c. de omvang van de landschapscamping mag niet minder dan 10 en niet meer dan 60 standplaatsen bedragen waarop uitsluitend mobiele kampeermiddelen zijn toegestaan, met dien verstande dat extra standplaatsen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein niet zijn toegestaan;
- d. er mogen niet meer dan 30 standplaatsen per hectare worden gerealiseerd;
- e. sanitaire voorzieningen en kleine recreatieruimten tot een maximale oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> mogen worden ondergebracht in bestaande gebouwen op het bijbehorende agrarisch bouwvlak;
- f. indien bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimte of nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering mag – in afwijking van het bepaalde onder e – binnen het bouwvlak één nieuw gebouw worden opgericht met een maximale oppervlakte van 300 m<sup>2</sup>;
- g. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot een overschrijding van het maximaal aantal toegestane landschapscampings binnen het plangebied van vijf;
- h. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend toegestaan op gronden die zijn aangeduid als zone nieuwe landgoederen - landschapscamping;
- i. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient gepaard te gaan met een goede landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitswinst (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 Overzicht van streekeigen beplanting en Bijlage 12 Leidraad Landschappelijke Inpassing) waarbij ter beoordeling van het landschappelijk inpassingsplan advies wordt ingewonnen van een landschapsdeskundige;
- j. de oppervlakte van de natuur- en landschapselementen ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitswinst zoals bedoeld onder j mag niet minder dan 833 m<sup>2</sup> per standplaats bedragen en dient direct aansluitend aan de landschapscamping te worden gerealiseerd en duurzaam in stand te worden gehouden;
- k. de standplaatsen en overige voorzieningen ten behoeve van de landschapscamping, gebouwen en groenvoorzieningen uitgezonderd, mogen niet worden aangelegd of opgericht binnen een afstand van 50 meter, vanaf de dichtstbijzijnde gevel, van een naburige woning;
- l. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige schade aan infrastructuur, met name gelet op de capaciteit van de ontsluitingsweg, wat betreft de breedte en draagkracht hiervan en onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid;
- m. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is alleen toegestaan indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- n. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot:

1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bouwvlakken;
  2. onevenredige verstening en versnippering van de agrarische gronden;
- o. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast als naar verwachting geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming kan worden verleend;
- p. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is alleen toegestaan indien door middel van een watertoets is aangetoond dat de aanleg van de landschapscamping geen nadelige invloed heeft op de waterhuishouding in het gebied.

### 3.7.9 Wijzigingsbevoegdheid naar wonen na bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd na bedrijfsbeëindiging de bestemming van een bebouwingsvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf', met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen binnen het bebouwingsvlak bouwvlak en het bouwvolume van de gebouwen mag niet worden vergroot;
- b. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

### 3.7.10 Wijzigingsbevoegdheid voormalige agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'bedrijfswoning' te wijzigen in een 'plattelandswoning', met dien verstande dat na planwijziging de regels als onder artikel 3.2.2 onder a, b, en g onverminderd van toepassing blijven.

### 3.7.11 Wijzigingsbevoegdheid uitbreiding aantal standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein

Het bevoegd gezag is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen door het maximaal toegestane aantal standplaatsen en/of permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein, als bepaald in artikel 3.2.5, te vergroten, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal standplaatsen mag niet meer bedragen dan 25 per kleinschalig kampeerterrein;
- b. het aantal permanente standplaatsen mag per kleinschalig kampeerterrein maximaal 20% van het maximaal aantal toegelaten standplaatsen op het kleinschalig kampeerterrein bedragen, waarbij na toepassing van het percentage er in absolute aantallen een afronding naar beneden plaatsvindt;
- c. een kleinschalig kampeerterrein met uitbreiding – inclusief daarbij behorende parkeerplaatsen – mag niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat eerst een adequate landschappelijke inpassing is aangebracht bestaande uit de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook met streek- en gebiedseigen soorten, met een breedte van minimaal 5 meter, waardoor het totale kleinschalig kampeerterrein – inclusief daarbij behorende parkeerplaatsen – gedurende het gehele jaar aan het zicht vanuit de omgeving wordt onttrokken. Hiertoe wordt een inrichtings- en beplantingsplan door de initiatiefnemer ingediend dat wordt beoordeeld door een landschapsdeskundige;
- d. indien op het kleinschalig kampeerterrein permanente standplaatsen toegestaan zijn, dient in afwijking van het bepaalde onder c de breedte van de dicht begroeide beplantingsstrook minimaal 7 meter te bedragen;
- e. ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein dient per toegestane extra standplaats voorzien te worden in voldoende parkeerruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen op of in de directe omgeving van het kleinschalig kampeerterrein, waarbij een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per standplaats van toepassing is;

- f. bij uitbreiding van het toegestane aantal standplaatsen en/of permanente standplaatsen boven 15 standplaatsen dient voorzien te worden in voldoende verevening, waaronder wordt verstaan toevoeging aan omgevingskwaliteit of ruimtelijke kwaliteit, waarbij de kwaliteitstoevoeging gewaardeerd kan worden op:
  - 1. minimaal € 800,- per extra toegestane standplaats, indien een ondernemer de ruimtelijke kwaliteitstoevoeging individueel uitvoert, of;
  - 2. minimaal € 500,- per extra toegestane standplaats, indien een ondernemer de ruimtelijke kwaliteitstoevoeging gezamenlijk met andere ondernemers in één fysiek project uitvoert;
- g. kleinschalige kampeerterrainen mogen niet met elkaar verbonden zijn, zodanig dat hierdoor grotere kampeerterrainen ontstaan.

### *3.7.12 Wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging van een kleinschalig kampeerterein*

Het bevoegd gezag is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen ten behoeve van de nieuwvestiging van een kleinschalig kampeerterein, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal standplaatsen mag niet meer bedragen dan 25 per kleinschalig kampeerterein;
- b. het aantal permanente standplaatsen mag per kleinschalig kampeerterein maximaal 20% van het maximaal aantal toegelaten standplaatsen op het kleinschalig kampeerterein bedragen, waarbij na toepassing van het percentage er in absolute aantallen een afronding naar beneden plaatsvindt;
- c. de afstand van een kleinschalig kampeerterein tot gronden met de bestemming 'Wonen' bedraagt minimaal 50 meter;
- d. een kleinschalig kampeerterein – inclusief daarbij behorende parkeerplaatsen – mag niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat eerst een adequate landschappelijke inpassing is aangebracht bestaande uit de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook met streek- en gebiedseigen soorten, met een breedte van minimaal 5 meter, waardoor het totale kleinschalig kampeerterein – inclusief daarbij behorende parkeerplaatsen – gedurende het gehele jaar aan het zicht vanuit de omgeving wordt onttrokken. Hiertoe wordt een inrichtings- en beplantingsplan door de initiatiefnemer ingediend dat wordt beoordeeld door een landschapsdeskundige;
- e. indien op het kleinschalig kampeerterein permanente standplaatsen toegestaan zijn, dient in afwijking van het bepaalde onder e de breedte van de dicht begroeide beplantingsstrook minimaal 7 meter te bedragen;
- f. ten behoeve van het kleinschalig kampeerterein dient per toegestane standplaats voorzien te worden in voldoende parkeerruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen op of in de directe omgeving van het kleinschalig kampeerterein, waarbij een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per standplaats van toepassing is;
- g. bij uitbreiding van het toegestane aantal standplaatsen boven 15 standplaatsen dient voorzien te worden in voldoende verevening, waaronder wordt verstaan toevoeging aan omgevingskwaliteit of ruimtelijke kwaliteit, waarbij de kwaliteitstoevoeging gewaardeerd kan worden op:
  - 1. minimaal € 800,- per extra toegestane standplaats, indien een ondernemer de ruimtelijke kwaliteitstoevoeging individueel uitvoert, of;
  - 2. minimaal € 500,- per extra toegestane standplaats, indien een ondernemer de ruimtelijke kwaliteitstoevoeging gezamenlijk met andere ondernemers in één fysiek project uitvoert;
- h. kleinschalige kampeerterrainen mogen niet met elkaar verbonden zijn, zodanig dat hierdoor grotere kampeerterrainen ontstaan.

### 3.7.13 Wijzigingsbevoegdheid beëindiging kleinschalig kampeerterrein

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan wijzigen door de ter plaatse van toepassing zijnde aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen', 'maximaal aantal standplaatsen' en 'maximaal aantal permanente standplaatsen' te verwijderen, indien:

1. de exploitatie van het terrein voor kleinschalig kamperen gedurende ten minste twee achtereenvolgende kampeerseizoenen gestaakt of beëindigd is;
2. de regels, ondanks herhaalde handhavingsacties, niet worden nageleefd;
3. de vergunninghouder of diens rechtsopvolger daarom verzoekt.

### 3.7.14 Wijzigen vorm bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bouwvlak te wijzigen met inachtneming van het volgende:

- a. het wijzigingsplan dient betrekking te hebben op een volgens de bestemming '3' toelaatbaar bedrijf;
- b. wijziging van het bouwvlak dient noodzakelijk te zijn in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot:
  1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en overige functies;
  2. onevenredige aantasting van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden;
- d. de totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet toenemen.

### 3.7.15 Toetsing

Alvorens te beslissen omtrent vaststelling van een wijziging winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van:

- a. de agrarisch deskundige:
  1. indien het een wijziging betreft zoals bedoeld in artikel 3.7.1, artikel 3.7.2 en artikel 3.7.4 omtrent de vraag of de wijziging noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering en of sprake is van een volwaardig bedrijf;
  2. indien het een wijziging betreft zoals bedoeld in artikel 3.7.3 omtrent de vraag of de wijziging noodzakelijk is in verband met een aanscherping van de wettelijke huisvestingseisen voor vee vanuit een oogpunt van dierenwelzijn;
  3. indien het een wijziging betreft zoals bedoeld in artikel 3.7.2 omtrent de vraag of de wijziging betrekking heeft op een volgens de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden' toelaatbaar bedrijf en de wijziging noodzakelijk is in verband met een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige, indien een wijzigingsplan betrekking heeft op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone', omtrent de vraag of de wijziging toelaatbaar is in verband met de landschappelijke en natuurwaarden van het gebied, dan wel voor zover het gronden betreft grenzend aan de bestemming 'Natuur', waarbij getoetst wordt of het bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan de waarden van het aangrenzende natuurgebied, met dien verstande dat dit sublid niet van toepassing is op een wijziging als bedoeld in artikel 3.7.7;
- c. de milieudeskundige, indien een wijzigingsplan betrekking heeft op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone', omtrent de vraag of de wijziging ter plaatse aanvaardbaar is in verband met de belangen van de omringende bestemmingen, met dien verstande dat dit sublid niet van toepassing is op een wijziging als bedoeld in artikel 3.7.7;



- d. de wegbeheerder, indien het een wijziging betreft zoals bedoeld in 3.7.1, 3.7.4, 3.7.5, 3.7.8, omtrent de vraag of de wijziging toelaatbaar is in verband met de capaciteit van de ontsluitingsweg, wat betreft de breedte en draagkracht hiervan en in verband met de verkeersveiligheid.

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

#### **3.8.1 Verbod**

Het is verboden grondwallen aan te brengen, met uitzondering van situaties waarin toepassing wordt gegeven aan de artikelen 3.6.4 en 3.5.1 onder f.

#### **3.8.2 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning**

- a. Het is verboden op de tot 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden' bestemde gronden met zowel de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone' als de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - fruitboomteeltbedrijf', zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het aanbrengen van verhardingen boven een oppervlaktemaat van 100 m<sup>2</sup> en het aanleggen van verharde of onverharde paden;
  2. het verwijderen (vellen, rooien) van houtgewassen;
  3. het beplanten van gronden met houtgewassen die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
  4. het diepploegen (meer dan 50 cm);
  5. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
  6. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
  7. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.
- b. Het is uit oogpunt van de milieuhygiënische situatie verboden op of in de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders boomgaarden aan te planten binnen 50 meter van een aangrenzende woonkern of verblijfsrecreatief gebied.
- c. Het aanbrengen van afdekfolies anders dan voor containervelden is, met inachtneming van het bepaalde onder 3.5.1 onder b, uitsluitend toegestaan voor een aaneengesloten jaarlijkse periode van 4 maanden.

#### **3.8.3 Voorwaarden omgevingsvergunning**

- a. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien de in artikel 3.1 omschreven waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en de werken geen onevenredig nadelige gevolgen voor de naastliggende gebieden hebben.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 3.8.2 onder a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de genoemde waarden van het gebied, met dien verstande dat het inwinnen van advies niet vereist is indien planvorming op basis van het Natuurbeheerplan Zeeland plaatsvindt of indien planvorming door de Dienst Landelijk Gebied, Staatsbosbeheer of de Stichting het Zeeuws Landschap is voorbereid, met dien verstande dat het inwinnen van advies niet vereist is indien planvorming op basis van het Natuurbeheerplan Zeeland plaatsvindt.

#### 3.8.4 Uitzondering op verbod

Het verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden als bedoeld in 3.8.2 welke:

- a. welke het normale onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreft;
- b. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. waarvoor krachtens de Wet natuurbescherming een vergunning is vereist-verleend;
- d. ter plaatse van een bouwvlak en waarvoor ingevolge de Wabo een omgevingsvergunning is vereist-verleend;
- e. voor het realiseren van een tijdelijke verharding ten behoeve van de opslag van agrarische producten in de oogstperiode.

## Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. daarnaast ter plaatse van:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij': tevens voor een kwekerij;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf': tevens voor agrarische hulp- en nevenbedrijven met uitzondering van regionale mestopslagruimten of mestbassins;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf -1': tevens voor agrarische hulp- en nevenbedrijven en een tijdelijke opslag, met uitzondering van regionale mestopslagruimten of mestbassins;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en als genoemd in bijlage 1: tevens voor een intensief veehouderijbedrijf, mits de bedrijfsvloeroppervlakte van de desbetreffende gebouwen ten behoeve van intensieve veehouderij niet meer bedraagt dan de in Bijlage 1 per agrarisch bedrijf genoemde bedrijfsvloeroppervlakte;
  5. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': tevens voor een kassenbedrijf;
  6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning': tevens voor een plattelandswoning;
- c. alsmede als neventak bij het onder a en b genoemde gebruik voor:
  1. kassen;
  2. intensieve tuinbouw in gebouwen;
  3. aquacultuur in gebouwen;
  4. de teelt van wormen of slakken;
  5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestopslag': mestopslag;
  6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstallen': paardenstallen;
  7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gebruiksgerichte paardenhouderij': tevens voor een gebruiksgerichte paardenhouderij;
  8. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag kunstmest zaai- en pootgoed': opslag voor kunstmest zaai- en pootgoed;
  9. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': op- en overslag in de vorm van:
    - opslag van zand, grind, grond en schelpen;
    - opslag van zeewier met een maximale doorzet van 1.000 ton per jaar;
    - opslag van vetten van maximaal 50 m<sup>3</sup>;
    - opslag van afvalwater uit septictanks van maximaal 20 m<sup>3</sup>;
  10. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - Nieuwe Economische Drager': een Nieuwe Economische Drager;
  11. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - appartementen in schuur': appartementen in de schuur;
  12. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping': een landschapscamping, waarbij het aantal standplaatsen gezamenlijk minimaal 10 en maximaal 60 bedraagt, en waarbij de standplaatsen uitsluitend van 1 maart tot 15 november mogen worden gebruikt;

13. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hofstedecamping': een hofstedecamping;
14. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatiewoning 2': verblijfsrecreatie in een recreatiewoning, met dien verstande dat maximaal twee recreatiewoningen zijn toegestaan;
15. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - appartementen in schuur': maximaal 5 appartementen van maximaal 50 m<sup>2</sup> in een bestaande schuur;
16. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' en de direct daarop aangrenzende agrarische gronden: een kleinschalig kampeerterrein;
17. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel in kringloopproducten': opslag en detailhandel in kringloopartikelen;
18. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - groentewinkel': een groentewinkel;
19. ter plaatse van de aanduiding 'boekhandel': een boekhandel met een vloeroppervlak van maximaal 70 m<sup>2</sup>;
20. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - theeschenkerij': een theeschenkerij waarvan het gezamenlijk oppervlak voor bezoekers ten hoogste 150 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedraagt;
21. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - partijen': horeca in de vorm van besloten feesten en bijeenkomsten;
22. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - manege - 2': een manege met daarbij behorende verblijfsrecreatie;
23. ter plaatse van de aanduiding 'sport': een sportbedrijf;
- ~~24. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine': een windturbine;~~
25. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': een parkeerterrein;
26. ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan': een ijsbaan;
27. ter plaatse van de aanduiding: 'parkeerterrein-overloopterrein': een overloopparkeerterrein;
28. het hobbymatig houden van dieren.

d. alsmede als neventak bij het onder a en b genoemde gebruik voor:

1. de verkoop van boerderij- en streekproducten;
2. de opslag van strandhuisjes en kleedcabines;
3. de opslag van kampeermiddelen en boten;
4. de opslag van agrarische producten;
5. de stalling van paarden van derden waaronder begrepen wordt het geven van instructie ten behoeve van paardrijden;

met dien verstande dat:

- de activiteiten als genoemd onder 1 tot en met 5 uitsluitend zijn toegestaan binnen in het agrarisch bouwvlak en binnen bestaande bebouwing (met uitzondering van het geven van instructie ten behoeve van het paardrijden);
- de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van de verkoop van boerderij- en streekproducten niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- de totale oppervlakte ten behoeve van de verkoop van boerderij- en streekproducten niet meer mag bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
- geen sprake mag zijn van onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven, natuurgebieden en andere functies;
- voldoende parkeer-, laad- en losgelegenheden op eigen terrein beschikbaar is;

e. en tevens voor:

1. toeristisch-recreatief medegebruik zoals fietsen, wandelen en paardrijden en de hierbij behorende

- voorzieningen;
2. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  3. het behoud, herstel en/of versterking van de aanwezige landschapswaarden, natuurwaarden en/of cultuurhistorische waarden;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch randzone': het behoud, herstel en/of versterking van het karakter van het gebied als agrarische randzone, het behoud, herstel en/of versterking van de aanwezige landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of bufferfunctie ten opzichte van een aangrenzende bestemming natuurgebied;
  5. ~~het hobbymatig houden van dieren.~~

## 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

### 4.2.1 Toelaatbare bebouwing

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

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. per ~~bestemmingsvlak~~ ~~bouwvlak~~ ten hoogste één bedrijfswoning, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander aantal woningen is aangegeven, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een tweede bedrijfswoning op afstand is toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee bedrijfswoningen', 'specifieke vorm van wonen - drie bedrijfswoningen' of 'specifieke vorm van wonen - vier bedrijfswoningen' twee, drie respectievelijk vier bedrijfswoningen zijn toegestaan; ~~met dien verstande dat~~
  3. ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswoning' een plattelandswoning onderdeel uitmaakt van het toegestane aantal bedrijfswoningen;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' en de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel in kringloopproducten' geen bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - sanitairgebouw': een sanitairgebouw annex recreatieruimte voor een kleinschalig kampeerterrein;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - rolkas': een rolkas;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd in het bouwvlak; ~~met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijking vergroten bouwvlak' of de aanduiding 'wetgevingszone - afwijking vergroten bouwvlak zonder gebouwen';~~
- g. per bouwvlak is ten hoogste één agrarisch bedrijf toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijking vergroten bouwvlak' of de aanduiding 'wetgevingszone - afwijking vergroten bouwvlak zonder gebouwen' zijn gebouwen niet toegestaan.

### 4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

met inachtneming van het volgende:

- a. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 8 meter respectievelijk 12 meter;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 750 m<sup>3</sup>;

- c. de bouwhoogte en gezamenlijke inhoud van mestverzamelers mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5 meter en 2.500 m<sup>3</sup>;
- d. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van gebouwen dan wel kassen ten behoeve van glastuinbouw en intensieve tuinbouw in gebouwen als neventak mag per bouwvlak niet meer bedragen dan voor:
1. glastuinbouw 2.000 m<sup>2</sup>;
  2. intensieve tuinbouw in gebouwen 500 m<sup>2</sup>;
  3. aquacultuur in gebouwen 2.000 m<sup>2</sup>;
- met dien verstande dat glastuinbouw als neventak niet is toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'open, nagenoeg onbebouwd gebied' en 'besloten, nagenoeg onbebouwd gebied';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - appartementen in schuur' zijn twee appartementen in de schuur toegestaan met een oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup> per appartement;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - appartementen in schuur 1' tot en met 'specifieke vorm van recreatie - appartementen in schuur 6' is een appartement/zomerwoning bouwwerk voor recreatief nachtverblijf in de schuur toegestaan, waarbij per deelnummer de volgende maximale inhoud geldt:

nummer	inhoud (m <sup>3</sup> )
1	198
2	220
3	234
4	268
5	288
6	300

- g. ter plaatse van gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - appartementen in de schuur' in combinatie met de specifieke bouwaanduiding 'maximaal aantal recreatie-appartementen' bedraagt het maximaal aantal appartementen in de schuur ten hoogste 6;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' is een windturbine toegestaan met bijbehorende transformatoren tot een bouwhoogte van 45 meter;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstallen' is een paardenstal binnen het bouwvlak toegestaan met een goothoogte van ten hoogste 3 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 7 meter;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mogen, voor zover niet aanwezig dan wel te realiseren binnen het bestaande bouwvolume, bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 60 m<sup>2</sup> worden gebouwd, met dien verstande dat:
1. de bebouwde oppervlakte van het bij de tweede bedrijfswoning op afstand behorende bouwperceel ten hoogste 40% mag bedragen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - rolkas' is een rolkas toegestaan met een oppervlakte en goothoogte van 1.200 m<sup>2</sup> respectievelijk 3,5 meter;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - sanitairgebouw' is een sanitairgebouw annex recreatieruimte toegestaan met een oppervlakte en goothoogte van 74 m<sup>2</sup> respectievelijk 2,5 meter;
1. in het geval dat een geheel nieuw bijgebouw wordt gebouwd de goot- en bouwhoogte ten hoogste 3 meter respectievelijk 7 meter mag bedragen;
- m. indien bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimten mag uitsluitend voor dat doel één nieuw gebouw worden opgericht;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'landschapscamping' zijn sanitairgebouwen en recreatieruimten ten dienste van en

ondergeschikt aan de landschapscamping, waaronder tevens wordt begrepen zit- en kookgelegenheid, toegestaan met een oppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup> en een goot- en bouwhoogte van 3 meter respectievelijk 7 meter;

- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' mag de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen en de oppervlakte van een bedrijfsperceel niet meer bedragen dan zoals genoemd in Bijlage 3;
- p. de oppervlakte van een bijgebouw bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 12 meter;
- d. de bouwhoogte van sport-/speeltoestellen bedraagt ten hoogste 3,5 meter;
- e. de bouwhoogte van antennes bedraagt ten hoogste 5 meter;
- f. de bouwhoogte van een silo, met uitzondering van een (regionale) mestverzamel- en mestopslagruimte, mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- g. de bouwhoogte van een stapmolen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- i. de bouwhoogte en gezamenlijke inhoud van mestverzamel- en mestopslagruimten mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5 meter en 2.500 m<sup>3</sup>.

#### 4.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak*

Buiten het bouwvlak zijn - in afwijking van artikel 4.2.1 onder f - uitsluitend de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan:

- a. erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- b. overige erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 3 meter mag bedragen;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 2 meter mag bedragen.
- d. tijdelijke schaduwvoorzieningen ten behoeve van paarden en vee, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 4 m bedraagt, met dien verstande dat deze voorzieningen uitsluitend aanwezig zijn in de periode van 1 april tot en met 31 oktober en buiten die periode volledig verwijderd zijn, inclusief ondersteunende constructies, voor zover die boven het maaiveld uitsteken.

#### 4.2.5 *Overige bepalingen bij een kleinschalig kampeerterrein*

Op een kleinschalig kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' en de aangrenzende gronden waar een bestaand kleinschalig kampeerterrein aanwezig is, gelden in afwijking van het bepaalde in 4.2.1, onder f, de volgende regels:

- a. het aantal standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein bedraagt ten hoogste het aantal als aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal standplaatsen';

- b. het aantal permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein bedraagt 0 tenzij op de verbeelding de aanduiding 'maximaal aantal permanente plaatsen' is opgenomen; in die gevallen bedraagt het maximaal aantal permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein ten hoogste het aantal als aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal permanente standplaatsen';
- c. per standplaats mag maximaal 1 hoofdkampeermiddel worden geplaatst;
- d. op een standplaats mogen naast het hoofdkampeermiddel als bedoeld onder c maximaal twee bijbehorende onderkomens worden geplaatst met een maximale oppervlakte van ieder 10 m<sup>2</sup>;
- e. de onderlinge afstand van hoofdkampeermiddelen tot elkaar bedraagt ten minste 5 meter;
- f. de oppervlakte van een plaatsgebonden kampeermiddel bedraagt maximaal 55 m<sup>2</sup>;
- g. de (bouw)hoogte van een plaatsgebonden kampeermiddel bedraagt ten hoogste 5 meter;
- h. de bouwhoogte van aansluitpalen voor elektra en/of water bedraagt, in afwijking van het bepaalde in 4.2.3 en 4.2.4, ten hoogste 1,5 meter;
- i. de bouwhoogte van sport-/speeltoestellen bedraagt, in afwijking van het bepaalde in 4.2.3 en 4.2.4, ten hoogste 3,5 meter;
- j. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter, in afwijking van het bepaalde in 4.2.4;
- k. de afstand van een kleinschalig kampeerterrein tot gronden met de bestemming 'Wonen' bedraagt minimaal 50 meter;
- l. indien bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimten mag uitsluitend voor dat doel één nieuw gebouw worden opgericht, ten behoeve van het kamperen op een kleinschalig kampeerterrein met een maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Nadere eisen

#### 4.3.1 Eisen

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen nadere eisen stellen omtrent de plaatsing, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bouwwerken ten opzichte van de grenzen van het bouwvlak of perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar, met het doel te voorkomen, dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast of afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, aan de sociale veiligheid dan wel in algemene zin aan de doeleinden van het plan, waaronder mede wordt verstaan het behoud van de aanwezige waarden.

#### 4.3.2 Eisen ten aanzien van parkeren

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen omtrent de situering van parkeerplaatsen, ten behoeve van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de verkeersveiligheid;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.



## **4.4 Afwijken van de bouwregels**

### *4.4.1 Algemeen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 4.2.1 sub b onder 1 voor de bouw van een tweede bedrijfswoning;
- b. het bepaalde in 4.2.1 sub b onder 3 voor de bouw van een bedrijfswoning ter plaatse van gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- c. voor het bepaalde onder a en b wordt uitsluitend een omgevingsvergunning verleend indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, hiervoor dient vooraf advies te worden ingewonnen van de Agrarische Adviescommissie Zeeland;
- d. de toegelaten hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in 4.2.3, voor het bouwen tot een maximale bouwhoogte van 12 meter;
- e. de toegelaten hoogte als bedoeld in 4.2.3, voor het bouwen van een zend- of ontvangstmast tot een maximale bouwhoogte van 15 meter;
- f. de toegelaten hoogte voor bouwwerken als bedoeld in 4.2.4 en 4.2.5 onder j, voor het bouwen tot een maximale bouwhoogte van 6 meter.

### *4.4.2 Paardenbak of stapmolen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder d voor de bouw van een paardenbak of een stapmolen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. afgeweken wordt voor de gronden aansluitend aan het bouwvlak;
- b. een omgevingsvergunning niet verleend wordt binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- c. de bouwhoogte van een stapmolen niet meer dan 4 meter mag bedragen;
- d. het oprichten van lichtmasten en/of geluidsinstallaties niet is toegestaan;
- e. ontheffing niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- f. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 en Bijlage 12).

### *4.4.3 Gezamenlijke oppervlakte bedrijfsgebouwen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van 4.2.2 onder n voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen zoals genoemd in Bijlage 3 met maximaal 20%, met dien verstande dat:

- a. door de vergroting geen extra lichthinder mag ontstaan;
- b. de vergroting gepaard dient te gaan met ruimtelijke kwaliteitswinst, bestaande uit een goede landschappelijke inpassing van en/of landschapontwikkeling in de nabijheid van het bouwvlak, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 en Bijlage 12).

#### 4.4.4 Oprichten teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder d voor het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de teeltondersteunende voorzieningen staan ten dienste van en zijn bedrijfseconomisch ondergeschikt aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. de hoogte van de teeltondersteunende voorzieningen bedraagt ten hoogste 4 meter;
- c. teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in aansluiting op agrarische bouwvlakken;
- d. de oppervlakte van teeltondersteunende voorzieningen bedraagt per agrarisch bedrijf ten hoogste 1 hectare;
- e. de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikt indien:
  1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
  2. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 en Bijlage 12, met dien verstande dat:
    - het bevoegd gezag bij toepassing van deze bevoegdheid verlangt dat een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente wordt afgesloten, waarin de realisering en het beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing worden vastgelegd;
    - de landschappelijke inpassing dient te waarborgen dat de betreffende ontwikkelingen ook in de winterperiode grotendeels aan het zicht worden onttrokken.

#### 4.4.5 Paardenstallen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 en 4.2 voor de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstallen' voor de bouw van niet tot een agrarisch bedrijf behorende paardenstallen, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van de daarbij behorende gronden ten minste 2.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. het bebouwd oppervlakte niet meer mag bedragen dan 40 m<sup>2</sup>;
- c. de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter respectievelijk 7 meter;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 meter bedraagt;
- e. enkel voorzieningen ten behoeve van mestopslag van de ter plaatse te houden paarden en 2 wateropvangtonnen mogen worden geplaatst.

#### 4.4.6 Kassen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder d voor de bouw van kassen in aansluiting op een reeds bestaand kassenbestand dat op de kaart-**verbeelding** is voorzien van een bouwvlak met de aanduiding 'glastuinbouw', met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van kassen per bedrijf niet meer dan 2 hectare mag bedragen;
- b. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 en Bijlage 12).

#### 4.4.7 Vergroting bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 sub e h voor het vergroten van het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. uitbreiding van het bouwvlak uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding of de aanduiding 'wetgevingszone - afwijking vergroten bouwvlak';
- b. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'besloten, nagenoeg onbebouwd gebied' en 'kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon' er sprake dient te zijn van een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 en Bijlage 12);
- c. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'open, nagenoeg onbebouwd gebied' omtrent de ruimtelijke verschijningsvorm, situering en kwaliteitseisen van op te richten bouwwerken dient te worden voldaan aan het gestelde in de ~~gemeentelijke welstandsnota~~Nota Ruimtelijke kwaliteit of diens opvolger;;
- d. uitbreiding niet leidt tot nadelige milieueffecten op de omgeving.

#### 4.4.8 Afwijken NED

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 voor het uitbreiden van bebouwing ten behoeve van een NED ter plaatse van een bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. uitbreiding van de gebouwen noodzakelijk is, omdat bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor het gebruik van de betreffende NED of niet beschikbaar zijn;
- b. het gaat om een krachtens artikel 3.6.2 toegestane NED;
- c. gebruik van bestaande gebouwen ten behoeve van de NED niet mogelijk of toegestaan is;
- d. afwijking wordt verleend tot een maximum oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>;
- e. nieuwbouw of uitbreiding van bestaande gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatieve functies is ~~slechts~~ mogelijk indien het op te richten of het uitbreiden bestaande gebouw bestaat uit traditionele en/of karakteristieke materialen (in hoofdzaak baksteen, hout en dakpannen) en een traditionele hoofdvorm en aansluit bij de bestaande bebouwing en ensemble niet toegestaan;
- f. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 en Bijlage 12);
- g. afwijking slechts wordt verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

#### 4.4.9 Aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 en medewerking verlenen aan de bouw van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. ~~op het per~~ bouwperceel dient een woning is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan; aanwezig; te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 4.2.2 is bepaald;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;

- e. na afloop van de mantelzorgperiode wordt de aan- of uitbouw of bijgebouw verwijderd, tenzij de toegestane maatvoering op basis van de bouwregels niet wordt overschreden; dit wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.

#### 4.4.10 Vergroten mestopslagpunten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 om de inhoudsmaat van een mestopslagruimte te vergroten, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de grotere mestopslag is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, door de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook van minimaal 5 meter breedte met streek- en gebiedseigen soorten, waardoor het mestbassin gedurende het gehele jaar aan twee zijden vanuit de omgeving aan het zicht wordt onttrokken.

#### 4.4.11 Voorwaarden

Afwijkingen, zoals omschreven in artikel 4.4, worden slechts verleend onder de volgende voorwaarden:

- a. voor zover het gronden betreft met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone' het bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan de waarden van de gronden en het bouwplan uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is in verband met de belangen van de omliggende bestemmingen en functies;
- b. het verlenen van de omgevingsvergunning niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bouwvlakken;
- c. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent:
  1. de vraag of voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 4.4.11 onder b, met dien verstande dat advies slechts hoeft te worden ingewonnen indien het bouwplan betrekking heeft op een afwijking als bedoeld in artikel 4.4.4 of 4.4.6;
  2. de vraag of wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing, met dien verstande dat advies slechts hoeft te worden ingewonnen indien het bouwplan betrekking heeft op een afwijking als bedoeld in artikel 4.4.6;
- d. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de milieudeskundige, voor zover het gronden betreft met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone', omtrent de vraag of het bouwplan uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is in verband met de belangen van de omliggende bestemmingen en functies, met dien verstande dat advies slechts hoeft te worden ingewonnen indien het bouwplan betrekking heeft op een afwijking als bedoeld in artikel 4.4.6;
- e. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, zoals bedoeld in artikel 4.4.1, artikel 4.4.6 en artikel 4.4.10 wint het bevoegd gezag omtrent de vraag schriftelijk advies in bij de Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ) omtrent de vraag of het verlenen van een omgevingsvergunning noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of de continuïteit van het bedrijf;
- f. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, zoals bedoeld in 4.4.7, wint het bevoegd gezag omtrent de vraag schriftelijk advies in bij het waterschap omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning de waterhuishoudkundige belangen niet onevenredig worden geschaad.

## 4.5 Specifieke gebruiksregels

### 4.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het is verboden in boog- en gaaskassen of in rolkassen groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, te gebruiken;
- b. het is verboden in kassen groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, te gebruiken, tenzij kassen (gevel en dak) aan de binnenzijde volledig zijn afgeschermd tegen horizontale en verticale lichtuitstraling;
- c. het is verboden buiten de bouwvlakken mestbassins, anders dan tijdelijke mestopslag, of waterbassins te realiseren en te gebruiken;
- d. het gebruik van mestopslagruimten of mestbassins ten behoeve van collectieve mestopslag van meerdere bedrijven, is niet toegestaan;
- e. het is verboden mestbassins met een inhoud groter dan 2.500 m<sup>3</sup> te gebruiken;
- f. het is verboden buiten de bouwvlakken voorzieningen ten behoeve van aquacultuur of de teelt van slakken en/of wormen te realiseren en te gebruiken;
- g. het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstallen' opslag aanwezig te hebben anders dan mestopslag ten dienste van de ter plaatse te houden paarden alsmede wateropvangtonnen;
- ~~h. permanente bewoning van kampeermiddelen is niet toegestaan.~~
- i. het is verboden zonneparken te realiseren;
- j. het is verboden gronden buiten agrarische bouwvlakken te verharderen met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> ten behoeve van de opslag van agrarische producten.

### 4.5.2 Niet strijdig gebruik

Het realiseren en gebruiken van waterbassins op het agrarisch bouwvlak is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een bassin wordt rondom omgeven door een aarden wal met een helling van ten hoogste 1:3, die aan de buiten- en bovenzijde geheel is begroeid met een vegetatie van gras of bloemrijk grasland;
- b. de hoogte van de wallen rondom een bassin bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- c. rondom de bassins dient te worden voorzien in een adequate landschappelijke inpassing, door de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook van minimaal 5 meter breedte met streek- en gebiedseigen soorten, waardoor het waterbassin gedurende het gehele jaar aan twee zijden vanuit de omgeving aan het zicht wordt onttrokken en deze ook duurzaam in stand wordt gehouden door een adequaat beheer.

### 4.5.3 Met betrekking tot kleinschalig kamperen

- a. Kamperen op een kleinschalig kampeerterrein is uitsluitend toegestaan:
  1. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen';
  2. op de gronden direct grenzend aan de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen';
  3. op de gronden direct grenzend aan de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen', binnen de bestemming 'Bedrijf', 'Sport' of 'Wonen';
  4. indien en voor zover een bestaand kleinschalig kampeerterrein aanwezig is;
- b. voor een kleinschalig kampeerterrein gelden voor het overige de volgende regels:
  1. het ter plaatse ingericht hebben van niet-permanente standplaatsen met ondersteuningsvoorzieningen is

niet toegestaan buiten het kampeerseizoen;

2. ~~het ter plaatse aanwezig zijn en in gebruik hebben van kampeermiddelen op niet permanente standplaatsen buiten het kampeerseizoen is niet toegestaan; zowel het ter plaatse aanwezig zijn, als het in gebruik hebben van kampeermiddelen op niet permanente standplaatsen buiten het kampeerseizoen is niet toegestaan;~~
3. het in gebruik hebben van kampeermiddelen op permanente standplaatsen buiten het kampeerseizoen is niet toegestaan;
4. het aanwezig en voor gebruik beschikbaar hebben van meer niet-permanente standplaatsen en/of permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein dan het maximaal toegestane aantal standplaatsen en/of maximaal toegestane aantal permanente standplaatsen als bepaald in 4.2.5 onder a en b is niet toegestaan;
5. het is verboden om kleinschalige kampeerterreinen met elkaar te verbinden, zodanig dat hierdoor grotere kampeerterreinen ontstaan.

#### 4.5.4 Voorwaardelijke verplichting bij een kleinschalig kampeerterrein

Een kleinschalig kampeerterrein mag uitsluitend in gebruik genomen en gehouden worden, indien en voor zover:

- a. minimaal 4 hectare grond direct aansluitend op een bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' duurzaam in agrarisch gebruik is als onderdeel van het op het bouwvlak gevestigde agrarische bedrijf, met dien verstande dat het kleinschalig kampeerterrein voor zover gelegen buiten het bouwvlak deel uit maakt van deze oppervlakte;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing voor ten tijde van de inwerkingtreding van de 1<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied bestaande en op grond van een kampeervergunning krachtens de destijds van kracht zijnde Kampeerverordening toegestane kleinschalige kampeerterreinen;
- c. voorzien is in voldoende parkeerruimte op het kleinschalig kampeerterrein ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen, waarbij een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per standplaats wordt gehanteerd;
- d. voorzien is in een adequate landschappelijke inpassing, door de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook van minimaal 5 meter breedte en bij permanente standplaatsen van minimaal 7 meter breedte, met streek- en gebiedseigen soorten, waardoor het totale kleinschalig kampeerterrein gedurende het gehele jaar aan het zicht vanuit de omgeving wordt onttrokken en deze ook duurzaam in stand wordt gehouden door een adequaat beheer;
- e. een woning op het betreffende bouwvlak aanwezig en in gebruik is, van waaruit de dagelijkse exploitatie van en toezicht op het kleinschalig kampeerterrein wordt uitgeoefend.

#### 4.5.5 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een

(bedrijfs)woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten minste 22 m<sup>2</sup> en ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in 4.2.2 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;

- f. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

#### 4.5.6 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een (bedrijfs)woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 60 m<sup>2</sup> mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

#### 4.5.7 Aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - appartementen in schuur'

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - appartementen in schuur' zijn twee verblijfsrecreatieve appartementen in de schuur toegestaan met een oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup> per appartement.

#### 4.5.8 Voorwaardelijke verplichting - Strandweg 5 Koudekerke

1. Bouw en gebruik van een loods ten behoeve van de opslag van agrarische producten ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'Overig – voorwaardelijke verplichting geluidsscherm en grondwal' is slechts toegestaan indien en voor zover:
  - a. ter plaatse van de op bijlage 15 bij de regels aanduiding 'te realiseren beplante grondwal' een grondwal wordt gerealiseerd met een hoogte van minimaal 3 en maximaal 4 meter;
  - b. deze grondwal wordt ingeplant met dichte opgaande beplanting, bestaande uit streekeigen soorten;
  - c. de wal met beplanting in stand en in goede conditie wordt gehouden door een adequaat beheer;
  - d. uiterlijk vóór de ingebruikname van de loods voorzien wordt in voldoende waterberging door de aanleg en duurzame instandhouding van twee vijvers met een minimale waterbergingscapaciteit van 155 m<sup>3</sup>, ter plaatse van de bestemming 'Water' met de aanduiding 'waterberging'.
2. Bouw en gebruik van ventilatoren ten behoeve van het drogen van agrarische producten ter plaatse van de op bijlage 15 bij de regels aangegeven aanduiding 'opslagloods agrarische producten' is slechts toegestaan indien en voor zover:
  - a. maximaal zes ventilatoren worden gebouwd;
  - b. ventilatoren uitsluitend in de noordgevel van de loods worden gebouwd;
  - c. het bronvermogen van een ventilator maximaal 88 dB(A) bedraagt;
  - d. de luchtkanalen van de ventilatoren worden voorzien van geluidisolatie zodat het geluidniveau van een ventilator bij de gevelopening van het luchtkanaal maximaal 78 dB(A) bedraagt;
  - e. de opening van de luchtkanalen in de gevel zich op maximaal 1,00 m boven het peil bevindt;

- f. in het verlengde van de westgevel van de loods, direct aansluitend op de noordgevel een geluidsscherm van kokosmatten wordt gerealiseerd met een hoogte van 2,5 m en een lengte van 4 m, zoals aangeduid op bijlage 15 van de regels met de aanduiding 'geluidsscherm';
- g. het geluidsscherm duurzaam in stand wordt gehouden.

#### 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

##### 4.6.1 Het gebruik van een aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het bouwperceel dient een bedrijfswoning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. ~~vervallen~~
- e. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- g. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven;
- h. er wordt een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente afgesloten waarin is vastgelegd dat na afloop van de zorgperiode de mantelzorg wordt beëindigd en de aangebrachte voorzieningen ten behoeve van de mantelzorg worden verwijderd.

##### 4.6.2 Afwijken NED

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 voor het gebruik van bebouwing ten behoeve van een Nieuwe Economische Drager (NED), met dien verstande dat:

- a. ~~vervallen~~
  - 1. een NED die voorkomt in de Lijst Nieuwe Economische Draggers zoals opgenomen in de positieve lijst NED's; Bijlage 13;
  - 2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de een NED's zoals vermeld in de lijst NED's; opgenomen in Bijlage 13;
- b. verblijfsrecreatieve functies, zoals genoemd in Bijlage 13, in afwijking van het bepaalde onder a niet zijn toegestaan in gebouwen met in hoofdzaak stalen wanden;
- c. een NED gevestigd dient te worden in de bestaande gebouwen in een bouwvlak;
- d. een NED niet is toegestaan in woningen;
- e. voor verblijfsrecreatieve functies zoals genoemd in Bijlage 13 aanvullend de volgende voorwaarden gelden;
  - 1. het bruto-vloeroppervlak per verblijfsrecreatieve eenheid mag niet groter zijn dan 100 m<sup>2</sup>;
  - 2. afwijking kan worden toegepast voor:
- f. in afwijking van het bepaalde onder e gelden voor verblijfsrecreatieve functies zoals genoemd in Bijlage 13 ter plaatse van bouwvlakken met de 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' of de 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol' de volgende voorwaarden
  - 1. ~~het bruto oppervlak per verblijfsrecreatieve eenheid mag niet groter zijn dan 100 m<sup>2</sup>;~~



2. verblijfsrecreatieve eenheden zijn toegestaan in maximaal 2 bedrijfsgebouwen; verblijfsrecreatieve eenheden zijn toegestaan in maximaal 2 cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, met een maximum van 2 per gebouw;
  3. het aantal verblijfsrecreatieve eenheden per bouwvlak bedraagt maximaal 4;
  4. het karakter van de schuur/schuren moet gehandhaafd blijven zodat zo min mogelijk aanpassingen plaatsvinden;
  5. de oorspronkelijke indeling van de schuur en daarmee de cultuurhistorische elementen moeten zichtbaar blijven;
  6. een cultuurhistorisch deskundige wordt gevraagd te adviseren omtrent de hiervoor onder sub 4 en 5 genoemde aspecten en over de vraag of de beoogde verblijfsrecreatieve eenheden de cultuurhistorische waarde van de gebouwen en het ensemble niet onevenredig schaden;
- g. het aantal verblijfsrecreatieve eenheden mag per bouwvlak maximaal 2 stuks bedragen;
1. de arbeidsbehoefte;
  2. de ruimtelijke uitstraling;
  3. de verkeersaantrekkende werking, waarbij de 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;
- h. de wegcapaciteit, wegconstructie en verkeersveiligheid niet negatief worden beïnvloed, alvorens wijziging toe te passen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in bij de wegbeheerder;
- i. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen niet is toegestaan;
- j. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- k. een bedrijfswoning op het betreffende bouwvlak aanwezig en in gebruik is, van waaruit de permanente bewoner van die woning de dagelijkse exploitatie van en toezicht op de NED uitoefent.

#### 4.6.3 Vergroten mestbassins

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.1 en medewerking verlenen aan het toestaan van een mestbassin met een grotere inhoud dan 2.500 m<sup>3</sup>, met inachtneming van de volgende regels:

- a. vergroting van het mestbassin is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, door de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook van minimaal 5 meter breedte met streek- en gebiedseigen soorten, waardoor het mestbassin gedurende het gehele jaar aan twee zijden vanuit de omgeving aan het zicht wordt onttrokken;
- c. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ) omtrent de vraag of het verlenen van een omgevingsvergunning noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of de continuïteit van het bedrijf.

#### 4.6.4 Realiseren waterbassins

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.1 en medewerking verlenen aan het toestaan van een waterbassin omgeven door aarden wallen, buiten agrarische bouwvlakken, onder de volgende voorwaarden:

- a. bassins met grondwallen zijn uitsluitend toegestaan binnen de gebiedsaanduiding 'kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon' en de gebiedsaanduiding 'besloten, nagenoeg onbebouwd gebied';
- b. het bassin wordt rondom omringd door een aarden wal, die aan de buiten- en bovenzijde geheel is begroeid met een vegetatie van gras of bloemrijk grasland;
- c. de hoogte van de aarden wallen bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- d. de helling van de buitenzijde van de aarden wallen mag niet steiler zijn dan 1:3;
- e. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, door de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook van minimaal 5 meter breedte met streek- en gebiedseigen soorten aan de twee zijden van het bassin die het meest zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, waardoor het waterbassin gedurende het gehele jaar aan twee zijden vanuit de omgeving aan het zicht wordt onttrokken en deze ook duurzaam in stand wordt gehouden door een adequaat beheer;
- f. de wateroppervlakte van een bassin bedraagt ten hoogste 3.750 m<sup>2</sup>;
- g. alvorens te beslissen omtrent vaststelling van een wijziging winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van:
  - 1. de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of de wijziging toelaatbaar is in verband met de landschappelijke en natuurwaarden van het gebied, zoals bedoeld in artikel 3.1;
  - 2. de waterbeheerder omtrent de vraag of de wijziging toelaatbaar is in verband met de waterhuishouding, waaronder begrepen het onderhoud van waterlopen.

#### 4.6.5 Afwijken tijdelijke verharding opslag agrarische producten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.1 onder j en medewerking verlenen aan het aanbrengen van oppervlakteverharding met dien verstande dat de verharding uitsluitend aanwezig mag zijn in de oogstperiode, waarbij de verharding uiterlijk 6 maanden na beëindiging van de opslag verwijderd is.

## 4.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 4.7.1 Wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen ten behoeve van het toevoegen van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. het wijzigingsplan dient betrekking te hebben op een volgens de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden toelaatbaar bedrijf;
- b. bij splitsing van een agrarisch bedrijf dient zowel het bestaande bedrijf als het nieuw te vestigen bedrijf een volwaardig agrarisch bedrijf te zijn;
- c. het projecteren van een bouwvlak dient noodzakelijk te zijn in verband met een doelmatige bedrijfsvoering en aangetoond dient te zijn dat na planwijziging sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf, waarbij glastuinbouw bij wijze van neventak en teeltondersteunende voorzieningen niet worden meegerekend;
- d. aangetoond dient te zijn dat geen of niet tijdig vrijkomende en geschikte agrarische bedrijven of voormalige agrarische bedrijven beschikbaar zijn;
- e. nieuwvestiging dient gepaard te gaan met de sanering van (voormalige) agrarische opstallen elders in de provincie Zeeland en aangetoond te worden met een saneringsplan;
- f. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast ter plaatse van gronden:
  - 1. met de gebiedsaanduiding 'open, nagenoeg onbebouwd gebied', 'besloten, nagenoeg onbebouwd gebied' en/of 'geledingszone';

2. met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone';
- g. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot:
1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en overige functies;
  2. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
  3. onevenredige aantasting van landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden;
  4. onevenredige schade aan infrastructuur, met name gelet op de capaciteit van de ontsluitingsweg, wat betreft de breedte en draagkracht hiervan en onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid;
  5. onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden van het Landfront Vlissingen ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';
- h. de oppervlakte van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1,5 ha;
- i. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 en Bijlage 12).

#### 4.7.2 *Wijzigingsbevoegdheid vergroten bouwvlak tot 2 hectare*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. het wijzigingsplan dient betrekking te hebben op een volgens de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden toelaatbaar bedrijf en ingeval van vergroting op een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. wijziging en/of vergroting van het bouwvlak dient noodzakelijk te zijn in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot:
  1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en overige functies;
  2. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
  3. ter plaatse van gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone': onevenredige aantasting van landschappelijke waarden;
  4. onevenredige aantasting van landschappelijke waarden;
  5. significant negatieve milieugevolgen op een nabij gelegen Natura-2000 gebied;
- d. de totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan:
  1. 2 hectare indien het een grondgebonden bedrijf betreft;
  2. 1 hectare indien het een agrarisch hulp- en nevenbedrijf, niet zijnde een regionale mestverzamelsilo, betreft met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf';
- e. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 en Bijlage 12).

#### 4.7.3 *Wijzigingsbevoegdheid intensieve veehouderij*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan ten behoeve van het vergroten van de bedrijfsvloeroppervlakte voor intensieve veehouderij te wijzigen en in verband hiermee het vergroten van het bouwvlak, indien dit noodzakelijk is in verband met een aanscherping van de wettelijke eisen voor de huisvesting van vee vanuit een oogpunt van dierenwelzijn, met dien verstande dat het aantal dieren niet mag toenemen.

#### 4.7.4 *Wijzigingsbevoegdheid uitbreiding bouwvlak kassen 4 hectare*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, bouwvlakken met de aanduiding 'glastuinbouw' te vergroten, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlakte van kassen per bedrijf niet meer dan 4 hectare mag bedragen;
- b. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot:
  1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en functies;
  2. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
  3. onevenredige schade aan infrastructuur, met name gelet op de capaciteit van de ontsluitingsweg, wat betreft de breedte en draagkracht hiervan en onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid;
  4. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone': onevenredige aantasting van landschappelijke waarden;
- c. dit gepaard gaat met de sanering van kassen elders in de provincie en dit aangetoond dient te worden met een saneringsplan;
- d. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 en Bijlage 12).

#### 4.7.5 *Wijzigingsbevoegdheid bedrijfsbeëindiging (Ruimte voor ruimte)*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen ten behoeve het oprichten van woningen bij sloop van voormalige agrarische bebouwing in het kader van ruimtelijke kwaliteitsverbetering, met inachtneming van het volgende:

- a. de betreffende bebouwing, dan wel percelen, komen niet voor op Bijlage 7 van deze regels;
- b. er dient sprake te zijn van beëindiging van bedrijfsactiviteiten, waarbij er tevens geen sprake is van nieuwvestiging van het betreffende agrarische bedrijf elders;
- c. per 500 m<sup>2</sup> te slopen bedrijfsgebouwen of 0,5 hectare glasopstallen mag één woning worden gebouwd met een maximum van drie woningen;
- d. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen (agrarische) bedrijven;
- e. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
- f. de te bouwen woningen dienen op minimaal 50 meter afstand te worden gebouwd vanaf gesitueerde kassen en, primair, de daarvoor aangewezen bouwvlakken alsmede vanaf gronden waarop ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan fruitteelt is gesitueerd;
- g. na planwijziging is de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing.

#### 4.7.6 *Wijzigingsbevoegdheid gebruikgerichte paardenhouderij*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd na bedrijfsbeëindiging aan de bestemming van een bouwvlak de aanduiding 'paardenhouderij' toe te voegen, met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen binnen het bouwvlak en het bouwvolume van de gebouwen mogen niet worden vergroot;
- b. de aanwezige goothoogte van de gebouwen mag niet worden gewijzigd;
- c. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

#### 4.7.7 *Wijzigingsbevoegdheid natuur, bos en landschapontwikkeling*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de bestemming van de gronden te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden' of de bestemming 'Natuur', al dan niet voorzien van de aanduiding 'bos', dan wel aan de gronden de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone' toe te kennen, met inachtneming van het volgende:

- a. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend toegestaan indien het beheer van de gronden in overwegende mate wordt gericht op de aanwezige en potentiële natuurwaarden dan wel op bos-, natuur- en landschapontwikkeling en:
  1. de gronden hiervoor gebruiksvrij zijn verworven ter uitvoering van (sectorale) beleidsdocumenten of;
  2. de gronden grenzen aan gronden die zijn voorzien van de bestemming 'Natuur - Buitenplaats';
- b. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

#### 4.7.8 *Wijzigingsbevoegdheid recreatie*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de bestemming van een terrein te wijzigen in de bestemming 'Recreatie' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping' en de bestemming 'Natuur' voor de realisering van een landschapscamping, met inachtneming van het volgende:

- a. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend toegestaan in aansluiting op een bestaand agrarische bouwvlak van een agrarisch bedrijf;
- b. de oppervlakte structureel en langdurig in gebruik zijnde cultuurgrond van het bedrijf exclusief de landschapscamping en de daarbij behorende natuur- en landschapselementen, mag niet kleiner zijn dan twee maal de oppervlakte van de landschapscamping inclusief de oppervlakte van de daarbij behorende natuur- en landschapselementen;
- c. de omvang van de landschapscamping mag niet minder dan 10 en niet meer dan 60 standplaatsen bedragen waarop uitsluitend mobiele kampeermiddelen zijn toegestaan, met dien verstande dat extra standplaatsen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein niet zijn toegestaan
- d. er mogen niet meer dan 30 standplaatsen per hectare worden gerealiseerd;
- e. sanitaire voorzieningen en kleine recreatieruimten tot een maximale oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> mogen worden ondergebracht in bestaande gebouwen op het bijbehorende agrarisch bouwvlak;
- f. indien bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimte of nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering mag – in afwijking van het bepaalde onder e – binnen het bouwvlak één nieuw gebouw worden opgericht met een maximale oppervlakte van 300 m<sup>2</sup>;
- g. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot een overschrijding van het maximaal aantal toegestane landschapscampings binnen het plangebied van vijf;

- h. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend toegestaan op gronden die zijn aangeduid als zone 'nieuwe landgoederen en landschapscampings';
- i. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient gepaard te gaan met een goede landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitswinst (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 en Bijlage 12) waarvoor ter beoordeling van het landschappelijk inpassingsplan advies wordt ingewonnen bij een landschapsdeskundige;
- j. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot een overschrijding van het maximaal aantal toegestane landschapscampings binnen het plangebied van vijf;
- k. de standplaatsen en overige voorzieningen ten behoeve van de landschapscamping, gebouwen en groenvoorzieningen uitgezonderd, mogen niet worden aangelegd of opgericht binnen een afstand van 50 meter, vanaf de dichtstbijzijnde gevel, van een naburige woning
- l. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige schade aan infrastructuur, met name gelet op de capaciteit van de ontsluitingsweg, wat betreft de breedte en draagkracht hiervan en onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid;
- m. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is alleen toegestaan indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- n. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot:
  1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bouwvlakken;
  2. onevenredige verstening en versnippering van de agrarische gronden;
- o. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast als naar verwachting geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet, dan wel de Wet natuurbescherming kan worden verleend;
- p. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is alleen toegestaan indien door middel van een watertoets is aangetoond dat de aanleg van de landschapscamping geen nadelige invloed heeft op de waterhuishouding in het gebied.

#### *4.7.9 Wijzigingsbevoegdheid naar wonen na bedrijfsbeëindiging*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd na bedrijfsbeëindiging de bestemming van een bebouwingsvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf', met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen binnen het bebouwingsvlak en het bouwvolume van de gebouwen mag niet worden vergroot;
- b. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

#### *4.7.10 Wijzigingsbevoegdheid voormalige agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'bedrijfswoning' te wijzigen in een 'plattelandswoning', met dien verstande dat na planwijziging de regels onder artikel 4.2.2 onder a, b en k onverminderd van toepassing blijven.

#### 4.7.11 *Wijzigingsbevoegdheid wro zone 1*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, binnen de aanduiding 'wro zone 1' de bestemming te wijzigen ten behoeve van het uitbreiden van het aangrenzende kampeerterrein, met inachtneming van het volgende:

- a. geen gebouwen zijn toegestaan, met uitzondering van sanitairgebouwen met een oppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup> en een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter respectievelijk 7 meter;
- b. op de betreffende gronden enkel kampeermiddelen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden geplaatst;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 meter mogen bedragen;
- d. voorzien dient te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarmee het gehele kampeerterrein gedurende het gehele jaar aan het zicht vanuit de omgeving wordt onttrokken, bestaande uit een beplantingsstrook van minimaal 5 meter. Hiertoe wordt een beplantingsplan door de initiatiefnemer ingediend dat wordt beoordeeld door een landschapsdeskundige.

#### 4.7.12 *Wijzigingsbevoegdheid uitbreiding aantal standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen door het maximaal toegestane aantal standplaatsen en/of permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein, als bepaald in 4.2.5, te vergroten, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal standplaatsen mag niet meer bedragen dan 25 per kleinschalig kampeerterrein;
- b. het aantal permanente standplaatsen mag per kleinschalig kampeerterrein maximaal 20% van het maximaal aantal toegelaten standplaatsen op het kleinschalig kampeerterrein bedragen, waarbij na toepassing van het percentage er in absolute aantallen een afronding naar beneden plaatsvindt;
- c. een kleinschalig kampeerterrein met uitbreiding – inclusief daarbij behorende parkeerplaatsen – mag niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat eerst een adequate landschappelijke inpassing is aangebracht bestaande uit de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook met streek- en gebiedseigen soorten, met een breedte van minimaal 5 meter, waardoor het totale kleinschalig kampeerterrein – inclusief daarbij behorende parkeerplaatsen – gedurende het gehele jaar aan het zicht vanuit de omgeving wordt onttrokken. Hiertoe wordt een inrichtings- en beplantingsplan door de initiatiefnemer ingediend dat wordt beoordeeld door een landschapsdeskundige;
- d. indien op het kleinschalig kampeerterrein permanente standplaatsen toegestaan zijn, dient, in afwijking van het bepaalde onder c, de breedte van de dicht begroeide beplantingsstrook minimaal 7 meter te bedragen;
- e. ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein dient per toegestane extra standplaats voorzien te worden in voldoende parkeerruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen op of in de directe omgeving van het kleinschalig kampeerterrein, waarbij een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per standplaats van toepassing is;
- f. bij uitbreiding van het toegestane aantal standplaatsen en/of permanente standplaatsen boven 15 standplaatsen dient voorzien te worden in voldoende verevening, waaronder wordt verstaan toevoeging aan omgevingskwaliteit of ruimtelijke kwaliteit, waarbij de kwaliteitstoevoeging gewaardeerd kan worden op:
  1. minimaal € 800,- per extra toegestane standplaats, indien een ondernemer de ruimtelijke kwaliteitstoevoeging individueel uitvoert, of;
  2. minimaal € 500,- per extra toegestane standplaats, indien een ondernemer de ruimtelijke kwaliteitstoevoeging gezamenlijk met andere ondernemers in één fysiek project uitvoert;
- g. kleinschalige kampeerterreinen mogen niet met elkaar verbonden zijn, zodanig dat hierdoor grotere kampeerterreinen ontstaan.

#### 4.7.13 *Wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging van een kleinschalig kampeerterrein*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen ten behoeve van de nieuwvestiging van een kleinschalig kampeerterrein, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal standplaatsen mag niet meer bedragen dan 25 per kleinschalig kampeerterrein;
- b. het aantal permanente standplaatsen mag per kleinschalig kampeerterrein maximaal 20% van het maximaal aantal toegelaten standplaatsen op het kleinschalig kampeerterrein bedragen, waarbij na toepassing van het percentage er in absolute aantallen een afronding naar beneden plaatsvindt;
- c. de afstand van een kleinschalig kampeerterrein tot gronden met de bestemming 'Wonen' bedraagt minimaal 50 meter;
- d. een kleinschalig kampeerterrein – inclusief daarbij behorende parkeerplaatsen – mag niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat eerst een adequate landschappelijke inpassing is aangebracht bestaande uit de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook met streek- en gebiedseigen soorten, met een breedte van minimaal 5 meter, waardoor het totale kleinschalig kampeerterrein – inclusief daarbij behorende parkeerplaatsen – gedurende het gehele jaar aan het zicht vanuit de omgeving wordt onttrokken. Hiertoe wordt een inrichtings- en beplantingsplan door de initiatiefnemer ingediend dat wordt beoordeeld door een landschapsdeskundige;
- e. indien op het kleinschalig kampeerterrein permanente standplaatsen toegestaan zijn, dient, in afwijking van het bepaalde onder e, de breedte van de dicht begroeide beplantingsstrook minimaal 7 meter te bedragen;
- f. ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein dient per toegestane standplaats voorzien te worden in voldoende parkeerruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen op of in de directe omgeving van het kleinschalig kampeerterrein, waarbij een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per standplaats van toepassing is;
- g. bij uitbreiding van het toegestane aantal standplaatsen boven 15 standplaatsen dient voorzien te worden in voldoende in voldoende verevening, waaronder wordt verstaan toevoeging aan omgevingskwaliteit of ruimtelijke kwaliteit, waarbij de kwaliteitstoevoeging gewaardeerd kan worden op:
  1. minimaal € 800,- per extra toegestane standplaats, indien een ondernemer de ruimtelijke kwaliteitstoevoeging individueel uitvoert, of;
  2. minimaal € 500,- per extra toegestane standplaats, indien een ondernemer de ruimtelijke kwaliteitstoevoeging gezamenlijk met andere ondernemers in één fysiek project uitvoert;
- h. kleinschalige kampeerterreinen mogen niet met elkaar verbonden zijn, zodanig dat hierdoor grotere kampeerterreinen ontstaan.

#### 4.7.14 *Toetsing*

Alvorens te beslissen omtrent vaststelling van een wijziging winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van:

- a. de agrarisch deskundige:
  1. indien het een wijziging betreft zoals bedoeld in artikel 4.7.1, 4.7.2 en 4.7.4 omtrent de vraag, of de wijziging noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering en of sprake is van een volwaardig bedrijf;
  2. indien het een wijziging betreft zoals bedoeld in artikel 4.7.3 omtrent de vraag of de wijziging noodzakelijk is in verband met een aanscherping van de wettelijke huisvestigingseisen voor vee vanuit een oogpunt van dierenwelzijn;
  3. indien het een wijziging betreft zoals bedoeld in artikel 4.7.2 omtrent de vraag of de wijziging betrekking heeft op een volgens de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden toelaatbaar bedrijf en de wijziging noodzakelijk is in verband met een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;



- b. de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige, indien een wijzigingsplan betrekking heeft op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone', omtrent de vraag of de wijziging toelaatbaar is in verband met de landschappelijke waarden van het gebied, dan wel voor zover het gronden betreft grenzend aan de bestemming 'Natuur', waarbij getoetst wordt of het bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan de waarden van het aangrenzende natuurgebied, met dien verstande dat dit sublid niet van toepassing is op een wijziging als bedoeld in 4.7.7;
- c. de milieudeskundige, indien een wijzigingsplan betrekking heeft op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone', omtrent de vraag of de wijziging ter plaatse aanvaardbaar is in verband met de belangen van de omringende bestemmingen, met dien verstande dat dit sublid niet van toepassing is op een wijziging als bedoeld in 4.7.7;
- d. de wegbeheerder, indien het een wijziging betreft zoals bedoeld in 4.7.1, 4.7.4, 4.7.5 en 4.7.8, omtrent de vraag of de wijziging toelaatbaar is in verband met de capaciteit van de ontsluitingsweg, wat betreft de breedte en draagkracht hiervan en in verband met de verkeersveiligheid.

#### 4.7.15 Wijzigingsbevoegdheid beëindiging kleinschalig kampeerterrein

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan wijzigen door de ter plaatse van toepassing zijnde aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen', 'maximaal aantal standplaatsen' en 'maximaal aantal permanente standplaatsen' te verwijderen, indien:

- a. de exploitatie van het terrein voor kleinschalig kamperen gedurende ten minste twee achtereenvolgende kampeerseizoenen gestaakt of beëindigd is;
- b. de regels, ondanks herhaalde handhavingsacties, niet worden nageleefd;
- c. de vergunninghouder of diens rechtsopvolger daarom verzoekt.

#### 4.7.16 Wijzigen vorm bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bouwvlak te wijzigen met inachtneming van het volgende:

- a. het wijzigingsplan dient betrekking te hebben op een volgens de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' toelaatbaar bedrijf;
- b. wijziging van het bouwvlak dient noodzakelijk te zijn in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot:
  1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en overige functies;
  2. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
  3. onevenredige aantasting van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden;
- d. de totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet toenemen.

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

### 4.8.1 Verbod

Het is verboden grondwallen aan te brengen, met uitzondering van situaties waarin toepassing wordt gegeven aan de artikelen 4.6.4 en 4.5.1 onder f.

#### 4.8.2 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

- a. Het is verboden op de tot 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' bestemde gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het aanbrengen van verhardingen boven een oppervlaktemaat van 100 m<sup>2</sup> en het aanleggen van verharde of onverharde paden;
  2. het verwijderen (vellen, rooien) van houtgewassen;
  3. het beplanten van gronden met houtgewassen die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
  4. het diepploegen (meer dan 50 cm);
  5. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
  6. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
  7. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.
- b. Het is uit oogpunt van de milieuhygiënische situatie verboden op of in de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders boomgaarden aan te planten binnen 50 meter van een aangrenzende woonkern of verblijfsrecreatief gebied.
- c. Het aanbrengen van afdekfolies anders dan voor containervelden is, met inachtneming van het bepaalde onder 4.5.1 onder b, uitsluitend toegestaan voor een aaneengesloten jaarlijkse periode van 4 maanden.

#### 4.8.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien de in artikel 4.1 omschreven waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en de werken geen onevenredig nadelige gevolgen voor de naast liggende gebieden hebben.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 4.8.2 onder a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de genoemde waarden van het gebied, met dien verstande dat het inwinnen van advies niet vereist is indien planvorming op basis van het Natuurbeheerplan Zeeland plaatsvindt of indien planvorming door de Dienst Landelijk Gebied, Staatsbosbeheer of de Stichting het Zeeuws Landschap is voorbereid. met dien verstande dat het inwinnen van advies niet vereist is indien planvorming op basis van het Natuurbeheerplan Zeeland plaatsvindt.

#### 4.8.4 Uitzondering op verbod

Het verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden als bedoeld in 4.8.2 welke:

- a. welke het normale onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreft;
- b. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. waarvoor krachtens de Wet natuurbescherming een vergunning is vereist verleend;
- d. ter plaatse van een bouwvlak en waarvoor ingevolge de Wabo een omgevingsvergunning is vereist verleend.
- e. voor het realiseren van een tijdelijke verharding ten behoeve van de opslag van agrarische producten in de oogstperiode.

## Artikel 5 Bedrijf

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 9), alsmede;

- a. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling': een caravanstalling;
  - b. ter plaatse van de aanduiding 'gemaal': een gemaal;
  - c. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier': een hovenier;
  - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dierenpension': een dierenpension;
  - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf': een aannemersbedrijf;
  - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf en kraanverhuur': een aannemersbedrijf/kraanverhuurbedrijf;
  - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - auto- en staalhandel': een auto- en staalhandelbedrijf;
  - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autodemontage- en recyclebedrijf': een autodemontage- en recyclebedrijf;
  - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangststation': een gasontvangststation;
  - j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kraanverhuur en loonbedrijf': buitenopslag (opslag van grondstoffen waaronder zand, grind, grond en schelpen), een kraanverhuurbedrijf en loonbedrijf;
  - k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag en verkoop van maaimachines': de opslag en verkoop van maaimachines;
  - l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - molen': een molen of maalderij;
  - m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - olie- en gashandel': een olie- en gashandel;
  - n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - op- en overslag van graan en kunstmeststoffen': op- en overslag van graan en kunstmeststoffen;
  - o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag kraan- en hijsvoertuigen': de opslag van kraan- en hijsvoertuigen;
  - p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - sloopbedrijf': een sloopbedrijf;
  - q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - waterleidingbedrijf': een waterleidingbedrijf;
  - r. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg': een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg;
  - s. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg': een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg;
  - t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - restaurant': een restaurant;
  - u. ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum': een tuincentrum;
  - v. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen': een kleinschalig kampeerterrein;
  - w. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch': een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- alsmede:
- x. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losruimte, parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en afvalverzamelvoorzieningen;
  - y. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - sterrenwacht': een sterrenwacht.

## 5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

### 5.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. per bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. overkappingen.

### 5.2.2 Algemeen

- a. gebouwen en overkappingen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- bebouwing uitgesloten' is het bouwen van gebouwen en overkappingen niet toegestaan.

### 5.2.3 Gebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen en de oppervlakte van een bedrijfsperceel mogen niet meer bedragen dan zoals genoemd in Bijlage 2;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen ten hoogste 6 meter respectievelijk 10 meter bedragen;
- c. de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 750 m<sup>3</sup>;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mogen, voor zover niet aanwezig dan wel te realiseren binnen het bestaande bouwvolume, bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 60 m<sup>2</sup> worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. bij uitbreiding van een bestaand bijgebouw de goothoogte en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan die van het bestaande bijgebouw;
  2. in het geval dat een geheel nieuw bijgebouw wordt gebouwd de goot- en bouwhoogte ten hoogste 3 meter respectievelijk 7 meter mag bedragen;
- f. indien bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimten mag uitsluitend voor dat doel één nieuw gebouw worden opgericht ten behoeve van het kamperen op een kleinschalig kampeerterrein met een maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>;
- g. de oppervlakte van een bijgebouw bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>.

### 5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 12 meter;
- d. de bouwhoogte van antennes bedraagt ten hoogste 5 meter;
- e. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- f. de bouwhoogte van sport-/speeltoestellen bedraagt ten hoogste 3,5 meter;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

### 5.2.5 Overige bepalingen bij een kleinschalig kampeerterrein

Op een kleinschalig kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' en de aangrenzende gronden gelden in afwijking van het bepaalde onder 3.2.1 de volgende regels:

- a. het aantal standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein bedraagt ten hoogste het aantal als aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal standplaatsen';
- b. het aantal permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein bedraagt 0 tenzij op de verbeelding de aanduiding 'maximaal aantal permanente plaatsen' is opgenomen; in die gevallen bedraagt het maximaal aantal permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein ten hoogste het aantal als aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal permanente standplaatsen';
- c. per standplaats mag maximaal 1 hoofdkampeermiddel worden geplaatst;
- d. op een standplaats mogen naast het hoofdkampeermiddel als bedoeld onder c maximaal twee bijbehorende onderkomens worden geplaatst met een maximale oppervlakte van ieder 10 m<sup>2</sup>;
- e. de onderlinge afstand van hoofdkampeermiddelen tot elkaar bedraagt ten minste 5 meter;
- f. de oppervlakte van een plaatsgebonden kampeermiddel bedraagt maximaal 55 m<sup>2</sup>;
- g. de (bouw)hoogte van een plaatsgebonden kampeermiddel bedraagt ten hoogste 5 meter;
- h. de bouwhoogte van aansluitpalen voor elektra en/of water bedraagt, in afwijking van het bepaalde in 5.2.3 en 5.2.4, ten hoogste 1,5 meter;
- i. de bouwhoogte van sport-/speeltoestellen bedraagt, in afwijking van het bepaalde in 5.2.3 en 5.2.4, ten hoogste 3,5 meter;
- j. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter, in afwijking van het bepaalde in 5.2.4;
- k. de afstand van een kleinschalig kampeerterrein tot gronden met de bestemming 'Wonen' bedraagt minimaal 50 meter.

## 5.3 Nadere eisen

### 5.3.1 Eisen

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen nadere eisen stellen omtrent de plaatsing, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bouwwerken ten opzichte van de grenzen van het bouwvlak of perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar, met het doel te voorkomen, dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast of afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, aan de sociale veiligheid dan wel in algemene zin aan de doeleinden van het plan, waaronder mede wordt verstaan het behoud van de aanwezige waarden.

### 5.3.2 Eisen ten aanzien van parkeren

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen omtrent de situering van parkeerplaatsen, ten behoeve van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de verkeersveiligheid;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

## 5.4 Afwijken van de bouwregels

### 5.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.4:

- a. tot een hoogte die maximaal gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte;
- b. tot een hoogte van maximaal 6 meter op gronden waar geen gebouwen zijn toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b tot een hoogte van maximaal 15 meter, indien het bouwwerk, geen gebouw zijnde, een zend- of ontvangstmast is.

### 5.4.2 Gezamenlijke oppervlakte bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van 5.2.3 onder a voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen, zoals genoemd in Bijlage 2, met maximaal 20%, met dien verstande dat:

- a. door de vergroting geen extra lichthinder mag ontstaan;
- b. de vergroting gepaard dient te gaan met ruimtelijke kwaliteitswinst, bestaande uit een goede landschappelijke inpassing van en/of landschapsontwikkeling in de nabijheid van het bouwvlak, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 en Bijlage 12).

### 5.4.3 Aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 en medewerking verlenen aan de bouw van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het per bouwperceel dient een woning is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan; aanwezig; te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 5.2.3 is bepaald;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- e. na afloop van de mantelzorgperiode wordt de aan- of uitbouw of bijgebouw verwijderd, tenzij de toegestane maatvoering op basis van de bouwregels niet wordt overschreden; dit wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.

## 5.5 Specifieke gebruiksregels

### 5.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. permanente bewoning van kampeermiddelen is niet toegestaan.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen uitgesloten' is een verkooppunt van motorbrandstoffen niet toegestaan;

### 5.5.2 *Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf*

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een (bedrijfs)woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw bedraagt ten minste 22 m<sup>2</sup> en ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bestaande bedrijfsgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 5.2.3 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

### 5.5.3 *Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in de (bedrijfs)woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 60 m<sup>2</sup> mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. ~~reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;~~
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

### 5.5.4 *Met betrekking tot kleinschalig kampeerterrein*

- a. Kamperen op een kleinschalig kampeerterrein is uitsluitend toegestaan, indien en voor zover een kleinschalig kampeerterrein aanwezig is:
  1. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen';
  2. op de gronden direct grenzend aan de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' binnen de bestemming 'Bedrijf';
  3. op de gronden direct grenzend aan de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen', binnen andere bestemmingen.
- b. Voor een kleinschalig kampeerterrein gelden voor het overige de volgende regels:
  1. het ter plaatse ingericht hebben van niet permanente standplaatsen met ondersteuningsvoorzieningen is niet toegestaan buiten het kampeerseizoen;
  2. ~~het ter plaatse aanwezig zijn en in gebruik hebben van kampeermiddelen op standplaatsen buiten het kampeerseizoen is niet toegestaan;~~ zowel het ter plaatse aanwezig zijn, als het in gebruik hebben van kampeermiddelen op niet permanente standplaatsen buiten het kampeerseizoen is niet toegestaan;
  3. het in gebruik hebben van kampeermiddelen op permanente standplaatsen buiten het kampeerseizoen is

niet toegestaan;

4. meer standplaatsen en/of permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein aanwezig en voor gebruik beschikbaar te hebben boven het maximaal toegestane aantal standplaatsen en/of maximaal toegestane permanente standplaatsen als bepaald in 5.2.5 onder a en b is niet toegestaan;
5. het is verboden om kleinschalige kampeerterreinen met elkaar te verbinden, zodanig dat hierdoor grotere kampeerterreinen ontstaan.

#### 5.5.5 Voorwaardelijke verplichting voor een kleinschalig kampeerterrein

Een kleinschalig kampeerterrein mag uitsluitend in gebruik genomen en gehouden worden, indien en voor zover:

- a. voorzien is in voldoende parkeerruimte op het kleinschalig kampeerterrein ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen, waarbij een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per standplaats wordt gehanteerd;
- b. voorzien is in een adequate landschappelijke inpassing, door de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook van minimaal 5 meter breedte en bij permanente standplaatsen van minimaal 7 meter breedte, met streek- en gebiedseigen soorten, waardoor het totale kleinschalig kampeerterrein gedurende het gehele jaar aan het zicht vanuit de omgeving wordt onttrokken en deze ook duurzaam in stand wordt gehouden door een adequaat beheer;
- c. een woning op het betreffende bouwvlak aanwezig en in gebruik is, uitgezonderd van Dorpsstraat 53 te Biggekerke, van waaruit de dagelijkse exploitatie van en toezicht op een kleinschalig kampeerterrein wordt uitgeoefend.

#### 5.5.6 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inrichting

Het gebruik van de gronden met de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting landschappelijke inrichting' mogen uitsluitend in gebruik genomen en gehouden worden ten behoeve van het artikel 5.1 toegestane gebruik, indien en voor zover:

- a. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - groenelement' voorzien zijn van een adequate landschappelijke inpassing, door de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook van minimaal 3 meter breedte, met opgaande streek- en gebiedseigen soorten, en deze ook duurzaam in stand wordt gehouden door een adequaat beheer.

## 5.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 5.6.1 Het gebruik van een aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het bouwperceel dient een bedrijfs woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- f. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven;



g. er wordt een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente afgesloten waarin is vastgelegd dat na afloop van de zorgperiode de mantelzorg wordt beëindigd en de aangebrachte voorzieningen ten behoeve van de mantelzorg worden verwijderd.

## 5.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 5.7.1 Wijzigingsbevoegdheid bedrijfsactiviteit

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de categorie-indeling van de bij dit artikel behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen, indien en voor zover wijziging van de belasting van de daarin opgenomen typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daar toe aanleiding geeft dan wel het besluit Wet milieubeheer of de Wet geluidhinder met betrekking tot geluidsproducerende en risicovolle inrichtingen wordt gewijzigd.
- b. Voor de vaststelling van deze wijziging wordt de milieudeskundige schriftelijk advies gevraagd omtrent de voorgenomen wijziging.

### 5.7.2 Wijzigingsbevoegdheid naar agrarisch

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de kaart verbeelding te wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf' mag worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' of 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden', met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf', met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies;
- b. wijziging is uitsluitend toelaatbaar indien het een bedrijf betreft, waarvan de vestiging ter plaatse noodzakelijk en/of gewenst is vanwege de gebondenheid van de bedrijfsvoering aan de agrarische bestemming van het gebied;
- c. de vestiging van geluidsproducerende en risicovolle inrichtingen is niet toegestaan;
- d. wijziging is uitsluitend toelaatbaar indien de wegbeheerder schriftelijk om advies is gevraagd omtrent de toelaatbaarheid van het bedrijf in verband met de capaciteit van de weg, wat betreft breedte en draagkracht hiervan en in verband met de verkeersveiligheid;
- e. de wijzigingsbevoegdheid heeft uitsluitend betrekking op de bestaande bedrijven in categorie 2 en hoger, zoals aangegeven in artikel 5.1 onder a t/m s.

### 5.7.3 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. planwijziging uitsluitend is toegestaan na beëindiging van het bedrijf;
- b. het aantal woningen niet mag worden vergroot;
- c. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

### 5.7.4 Wijzigingsbevoegdheid bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de vorm van een bouwvlak te wijzigen en/of een bouwvlak te vergroten, met dien verstande dat:

- a. ingeval van vergroting, de oppervlakte van het bedrijfsperceel genoemd in Bijlage 2 met maximaal 20% wordt uitgebreid;
- b. de vergroting gepaard gaat met ruimtelijke kwaliteitswinst, bestaande uit een goede landschappelijke inpassing van en/of landschapontwikkeling in de nabijheid van het bouwvlak, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 en Bijlage 12).

#### 5.7.5 *Wijzigingsbevoegdheid bedrijfsbeëindiging (Ruimte voor ruimte)*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen ten behoeve van het oprichten van woningen bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing in het kader van ruimtelijke kwaliteitsverbetering, met inachtneming van het volgende:

- a. de betreffende bebouwing, dan wel percelen, komen niet voor op Bijlage 7 van deze regels;
- b. er dient sprake te zijn van beëindiging van bedrijfsactiviteiten, waarbij er tevens geen sprake is van nieuwvestiging van het betreffende bedrijf elders;
- c. per 500 m<sup>2</sup> te slopen bedrijfsgebouwen mag één woning worden gebouwd met een maximum van drie woningen;
- d. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen (agrarische) bedrijven;
- e. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
- f. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter respectievelijk 10 meter;
- g. de te bouwen woningen dienen op minimaal 50 meter afstand te worden gebouwd vanaf gesitueerde kassen en, primair, en de daarvoor aangewezen bouwvlakken alsmede vanaf gronden waarop ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan fruitteelt is gesitueerd;
- h. na planwijziging is de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing.

#### 5.7.6 *Wijzigingsbevoegdheid beëindiging kleinschalig kampeerterrein*

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan wijzigen door de ter plaatse van toepassing zijnde aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen', 'maximaal aantal standplaatsen' en 'maximaal aantal permanente standplaatsen' te verwijderen, indien:

- a. de exploitatie van het terrein voor kleinschalig kamperen gedurende ten minste twee achtereenvolgende kampeerseizoenen gestaakt of beëindigd is;
- b. de regels, ondanks herhaalde handhavingsacties, niet worden nageleefd;
- c. de vergunninghouder of diens rechtsopvolger daarom verzoekt.

## Artikel 6 Beschermd dijk

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor 'Beschermd dijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en/of herstel van de daaraan eigen landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden, alsmede voor verkeersdoeleinden en groenvoorzieningen, met dien verstande dat:

- a. de gronden met de aanduiding 'natuurwaarden' mede zijn voor het behoud, herstel en/of versterking van de aanwezige natuurwetenschappelijke waarden;
- b. wegen uit ten hoogste twee rijstroken mogen bestaan;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een hoogte van maximaal 2 meter.

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

#### 6.3.1 Verbod

Het is verboden op de tot 'Beschermd dijk' bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van verharde of onverharde paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- d. het vellen of rooien van houtgewas;
- e. het bebossen of beplanten van gronden;
- f. het afbranden van de vegetatie.

#### 6.3.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in 6.3.1 wordt slechts verleend indien daardoor de in 6.1 genoemde waarden en wezenlijke kenmerken van de gronden:

- a. niet worden aangetast;
- b. per saldo niet significant worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien mitigerende en zo nodig compenserende maatregelen worden getroffen, voor zover het bestaande natuur, gelegen binnen de begrenzing EHS Natuur Netwerknatuur Zeeland of diens opvolger, betreft;
- c. een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien de waarden van de omschreven gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;

- d. alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van het waterschap.

### *6.3.3 Uitzondering op verbod*

Het verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden als bedoeld in 6.3.1 welke:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. geregeld zijn in de Deltawet;
- c. waarvoor krachtens de Wet natuurbescherming een vergunning is vereist;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- e. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

## Artikel 7 Detailhandel

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel in antiek': detailhandel in antiek;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - caravanhandel': detailhandel in volumineuze goederen in de vorm van caravans;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel in dierverzorgingsproducten annex molen: detailhandel in dierverzorgingsproducten annex molen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel in gebruikte meubelen, voedings- en verzorgingsproducten: detailhandel in gebruikte meubelen, voedings- en verzorgingsproducten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel in woningaccessoires': detailhandel in woningaccessoires;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losruimte, parkeervoorzieningen, groen, waterhuishoudkundige voorzieningen, erven, tuinen en nutsvoorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### 7.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. per bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. overkappingen.

#### 7.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen en overkappingen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 750 m<sup>3</sup>;
- c. per bestemmingsvlak is ten hoogste één detailhandelsbedrijf toegestaan;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan de oppervlakte genoemd in Bijlage 4;
- e. de goot- en bouwhoogte mogen ten hoogste 6 meter respectievelijk 10 meter bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mogen, voor zover niet aanwezig dan wel te realiseren binnen het bestaande bouwvolume, bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 60 m<sup>2</sup> worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. bij uitbreiding van een bestaand bijgebouw de goothoogte en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan die van het bestaande bijgebouw;
  2. in het geval dat een geheel nieuw bijgebouw wordt gebouwd de goot- en bouwhoogte ten hoogste 3 meter respectievelijk 7 meter mag bedragen.
- g. de oppervlakte van een bijgebouw bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>.

### 7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 12 meter;
- d. de bouwhoogte van antennes bedraagt ten hoogste 5 meter;
- e. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

## 7.3 **Nadere eisen**

### 7.3.1 *Eisen*

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen nadere eisen stellen omtrent de plaatsing, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bouwwerken ten opzichte van de grenzen van het bouwvlak of perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar, met het doel te voorkomen, dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast of afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, aan de sociale veiligheid dan wel in algemene zin aan de doeleinden van het plan, waaronder mede wordt verstaan het behoud van de aanwezige waarden.

### 7.3.2 *Eisen ten aanzien van parkeren*

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen omtrent de situering van parkeerplaatsen, ten behoeve van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de verkeersveiligheid;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

## 7.4 **Afwijken van de bouwregels**

### 7.4.1 *Algemeen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3

- a. tot een hoogte die maximaal gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte;
- b. tot een hoogte van maximaal 6 meter op gronden waar geen gebouwen zijn toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b tot een hoogte van maximaal 15 meter, indien het bouwwerk, geen gebouw zijnde, een zend- of ontvangstmast is.

### 7.4.2 *Gezamenlijke oppervlakte bedrijfsgebouwen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van 7.2.2 onder d voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen zoals genoemd in Bijlage 4 met maximaal 20%, met dien verstande dat:

- a. door de vergroting geen extra lichthinder mag ontstaan;
- b. de vergroting gepaard dient te gaan met ruimtelijke kwaliteitswinst, bestaande uit een goede landschappelijke inpassing van en/of landschapontwikkeling in de nabijheid van het bouwvlak, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 en Bijlage 12).

#### 7.4.3 Aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2 en medewerking verlenen aan de bouw van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het per bouwperceel dient een woning is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan; aanwezig; te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 7.2.2 is bepaald;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- e. na afloop van de mantelzorgperiode wordt de aan- of uitbouw of bijgebouw verwijderd, tenzij de toegestane maatvoering op basis van de bouwregels niet wordt overschreden; dit wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.

#### 7.5 Specifieke gebruiksregels

##### 7.5.1 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een (bedrijfs)woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten minste 22 m<sup>2</sup> en ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 7.2.2 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

##### 7.5.2 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in de (bedrijfs)woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 60 m<sup>2</sup> mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. reclame uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

## **7.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### *7.6.1 Het gebruik van een aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het bouwperceel dient een bedrijfswoning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- f. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven;
- g. er wordt een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente afgesloten waarin is vastgelegd dat na afloop van de zorgperiode de mantelzorg wordt beëindigd en de aangebrachte voorzieningen ten behoeve van de mantelzorg worden verwijderd.

## **7.7 Wijzigingsbevoegdheid**

### *7.7.1 Wijzigingsbevoegdheid bouwvlak*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de vorm van een bouwvlak te wijzigen en/of een bouwvlak te vergroten, met dien verstande dat:

- a. in geval van vergroting, de oppervlakte van het bedrijfsperceel genoemd in Bijlage 4 met maximaal 20% wordt uitgebreid;
- b. de vergroting gepaard gaat met ruimtelijke kwaliteitswinst, bestaande uit een goede landschappelijke inpassing van en/of landschapsontwikkeling in de nabijheid van het bouwvlak, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 en Bijlage 12).

### *7.7.2 Wijzigingsbevoegdheid wonen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. planwijziging uitsluitend is toegestaan na beëindiging van het bedrijf;
- b. het aantal woningen niet mag worden vergroot;

### *7.7.3 Wijzigingsbevoegdheid bedrijfsbeëindiging (Ruimte voor ruimte)*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen ten behoeve van het oprichten van woningen bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing in het kader van ruimtelijke kwaliteitsverbetering, met inachtneming van het volgende:

- a. de betreffende bebouwing, dan wel percelen, komen niet voor op Bijlage 7 van deze regels;
- b. er dient sprake te zijn van beëindiging van bedrijfsactiviteiten, waarbij er tevens geen sprake is van nieuwvestiging van het betreffende bedrijf elders;
- c. per 500 m<sup>2</sup> te slopen bedrijfsgebouwen mag één woning worden gebouwd met een maximum van drie woningen;



- d. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen (agrarische) bedrijven;
- e. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
- f. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter respectievelijk 10 meter;
- g. de te bouwen woningen dienen op minimaal 50 meter afstand te worden gebouwd vanaf gesitueerde kassen en, primair, de daarvoor aangewezen bouwvlakken alsmede vanaf gronden waarop ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan fruitteelt is gesitueerd;
- h. na planwijziging is de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing.

## **Artikel 8 Groen**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor (opgaande) beplantingen ten behoeve van een adequate landschappelijke inpassing alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **8.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### *8.2.1 Toelaatbare bebouwing*

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

#### *8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

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

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.2 tot een hoogte van maximaal 6 meter.

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

#### *8.4.1 Verbod*

Het is verboden op de tot 'Groen' bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van verharde of onverharde of verhardens van paden
- b. het vergraven of ontgraven van dijken of taluds;
- c. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

#### *8.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien de waarden van de in 8.1 omschreven gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

#### *8.4.3 Uitzondering op verbod*

Het verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden als bedoeld in 8.4.1 welke:

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

## Artikel 9 Horeca

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca onder de categorie 1 zoals opgenomen in de Staat van Horeca-activiteiten (Bijlage 10), alsmede:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'discotheek': een discotheek;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - midgetgolfbaan': midgetgolf;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - pension': een pension;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel restaurant': een hotel restaurant;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel-café-restaurant-pension met sportvoorzieningen': een hotel-café-restaurant-pension met sportvoorzieningen;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losruimte, parkeervoorzieningen, groen, waterhuishoudkundige voorzieningen, erven, tuinen en nutsvoorzieningen.

### 9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### 9.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen worden gebouwd:

- ~~a.~~ niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. ten hoogste één horecabedrijf;
- c. per bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning, met dien verstande dat op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee bedrijfswoningen' twee bedrijfswoningen zijn toegestaan en op de gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- e. overkappingen.

#### 9.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen en overkappingen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen ten hoogste 6 meter respectievelijk 10 meter;
- c. per bestemmingsvlak is ten hoogste één horecabedrijf toegestaan;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan de oppervlakte genoemd in Bijlage 5;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 750 m<sup>3</sup>;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mogen, voor zover niet aanwezig dan wel te realiseren binnen het bestaande bouwvolume, bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 60 m<sup>2</sup> worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. bij uitbreiding van een bestaand bijgebouw de goothoogte en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan die van het bestaande bijgebouw;
  2. in het geval dat een geheel nieuw bijgebouw wordt gebouwd de goot- en bouwhoogte ten hoogste 3 meter respectievelijk 7 meter mogen bedragen.
- g. de oppervlakte van een bijgebouw bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>.

### 9.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;
- c. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- d. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 12 meter;
- e. de bouwhoogte van antennes bedraagt ten hoogste 5 meter;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

## 9.3 **Nadere eisen**

### 9.3.1 *Eisen*

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen nadere eisen stellen omtrent de plaatsing, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bouwwerken ten opzichte van de grenzen van het bouwvlak of perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar, met het doel te voorkomen, dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast of afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, aan de sociale veiligheid dan wel in algemene zin aan de doeleinden van het plan, waaronder mede wordt verstaan het behoud van de aanwezige waarden.

### 9.3.2 *Eisen ten aanzien van parkeren*

Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen omtrent de situering van parkeerplaatsen, ten behoeve van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de verkeersveiligheid;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

## 9.4 **Afwijken van de bouwregels**

### 9.4.1 *Algemeen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.3:

- a. tot een hoogte die maximaal gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte;
- b. tot een hoogte van maximaal 6 meter op gronden waar geen gebouwen zijn toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b tot een hoogte van maximaal 15 meter, indien het bouwwerk, geen gebouw zijnde, een zend- of ontvangstmast is.

### 9.4.2 *Gezamenlijke oppervlakte bedrijfsgebouwen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van 9.2.2 onder d voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen zoals genoemd in Bijlage 5 met maximaal 20%, met dien verstande dat:

- a. door de vergroting geen extra lichthinder mag ontstaan;
- b. de vergroting gepaard dient te gaan met ruimtelijke kwaliteitswinst, bestaande uit een goede landschappelijke inpassing van en/of landschapontwikkeling in de nabijheid van het bouwvlak, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 en Bijlage 12).

### 9.4.3 Aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2 en medewerking verlenen aan de bouw van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het per bouwperceel dient een woning is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan; aanwezig; te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 9.2.2 is bepaald;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- e. na afloop van de mantelzorgperiode wordt de aan- of uitbouw of bijgebouw verwijderd, tenzij de toegestane maatvoering op basis van de bouwregels niet wordt overschreden; dit wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.

## 9.5 Specifieke gebruiksregels

### 9.5.1 Het gebruik van een aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten minste 22 m<sup>2</sup> en ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in 9.2.2 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

### 9.5.2 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in de (bedrijfs)woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 60 m<sup>2</sup> mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in 9.2.2 is bepaald;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. reclame uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

## 9.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 9.6.1 Afwijken gebruik aan- en uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het bouwperceel dient een **bedrijfs**woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- f. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven;
- g. er wordt een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente afgesloten waarin is vastgelegd dat na afloop van de zorgperiode de mantelzorg wordt beëindigd **en de aangebrachte voorzieningen ten behoeve van de mantelzorg worden verwijderd.**

## 9.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 9.7.1 Wijzigingsbevoegdheid bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de vorm van een bouwvlak te wijzigen en/of een bouwvlak te vergroten, met dien verstande dat:

- a. in geval van vergroting, de oppervlakte van het bedrijfsperceel genoemd in Bijlage 5 met maximaal 20% wordt uitgebreid;
- b. de vergroting gepaard gaat met ruimtelijke kwaliteitswinst, bestaande uit een goede landschappelijke inpassing van en/of landschapsontwikkeling in de nabijheid van het bouwvlak, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 en Bijlage 12).

### 9.7.2 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de bestemming 'Horeca' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. planwijziging uitsluitend is toegestaan na beëindiging van het bedrijf;
- b. het aantal woningen niet mag worden vergroot.

## Artikel 10 Maatschappelijk

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de gronden zonder aanduiding: de uitoefening van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, het sociale en culturele leven, de godsdienst uitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg, de volksgezondheid en daarmee gelijk te stellen instellingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats': een begraafplaats;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'baggerspeciedepot': een depot voor baggerspecie c.q. grond;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bunker': een bunker;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - voorziening luchtvaartverkeer': een voorziening voor het luchtvaartverkeer;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'museum': een museum;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': een nutsvoorziening;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - sterrenwacht': een sterrenwacht;
- ~~i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - verpleegtehuis': een verpleegtehuis;~~
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woon- en werkvoorziening gehandicapten - 1': een woon- en werkvoorziening voor gehandicapten;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woon- en werkvoorziening gehandicapten - 2': een woon- en werkvoorziening voor gehandicapten;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie': een zend- en ontvangstinrichting;
- m. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groen, waterhuishoudkundige voorzieningen, erven, tuinen, jongerenontmoetingsplaatsen, ondergeschikte horeca, sport-, speel- en nutsvoorzieningen;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': het behoud en/of herstel van de daaraan eigen landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - huifbedrijven': opstap-, afstap- en vertrekruijnte ten behoeve van het huifbedrijven.

### 10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### 10.2.1 Toelaatbare bebouwing

~~Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van het volgende.~~

Op deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. per bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. overkappingen.

#### 10.2.2 Algemeen

- a. ter plaatse van de aanduidingen 'begraafplaats', 'specifieke vorm van maatschappelijk - bunker', 'specifieke vorm van maatschappelijk - voorziening luchtvaartverkeer', 'nutsvoorziening' en 'zend-/ontvangstinstallatie': niet voor bewoning bestemde gebouwen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee bedrijfswoningen' twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van maatschappelijk - verpleegtehuis' en 'specifieke vorm van maatschappelijk - woon- en werkvoorziening gehandicapten': gebouwen en per instelling ten hoogste één bedrijfswoning;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- d. gebouwen en overkappingen worden gebouwd in het bouwvlak.

### 10.2.3 Gebouwen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' zijn gebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte en goothoogte van 40 m<sup>2</sup> respectievelijk 3 meter;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - voorziening luchtvaartverkeer' zijn gebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte en goothoogte van 200 m<sup>2</sup> respectievelijk 6 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - voorziening luchtvaartverkeer' zijn zend- en/of ontvangstmasten toegestaan met een maximale bouwhoogte van 20 meter;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' zijn gebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte en goothoogte van 20 m<sup>2</sup> respectievelijk 3 meter;
- e. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van maatschappelijk - verpleegtehuis' zijn gebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte van 20.020 m<sup>2</sup>;
- f. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van maatschappelijk - woon- en werkvoorziening gehandicapten -1' zijn gebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte van 510 m<sup>2</sup>;
- g. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van maatschappelijk - woon- en werkvoorziening gehandicapten -2' zijn gebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' zijn gebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte en goothoogte van 21 m<sup>2</sup> respectievelijk 3 meter;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' zijn zend- en/of ontvangstmasten toegestaan met een maximale bouwhoogte van 15 meter;
- j. de goot- en bouwhoogte van een dienstwoning mogen niet meer bedragen dan 6 meter respectievelijk 10 meter;
- k. de inhoud van een bedrijfswoning, inclusief uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, mag ten hoogste 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mogen, voor zover niet aanwezig dan wel te realiseren binnen het bestaande bouwvolume, bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 60 m<sup>2</sup> worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. bij uitbreiding van een bestaand bijgebouw de goothoogte en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan die van het bestaande bijgebouw;
  2. in het geval dat een geheel nieuw bijgebouw wordt gebouwd de goot- en bouwhoogte ten hoogste 3 meter respectievelijk 7 meter mogen bedragen;
- m. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van maatschappelijk - bunker', mag het uitwendig karakter van het gebouw in bestaande toestand niet worden gewijzigd, waaronder wordt verstaan de op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande totaliteit van:
  1. bouwmassa naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;



2. gevelindeling door ramen en deuropeningen;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - sterrenwacht' zijn gebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte per sterrenwacht van 10 m<sup>2</sup> met een bouwhoogte van 3 meter;
- o. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan 6 meter respectievelijk 10 meter;
- p. de oppervlakte van een bijgebouw bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - huifbedrijven' is een gebouw met een oppervlakte van 28 m<sup>2</sup> ten behoeve van de opstap-, afstap- en vertrekruimte met een maximale bouwhoogte van 4 meter toegestaan.

#### 10.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;
- b. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 12 meter;
- c. de bouwhoogte van antennes bedraagt ten hoogste 5 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

### 10.3 **Nadere eisen**

#### 10.3.1 *Eisen*

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen nadere eisen stellen omtrent de plaatsing, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bouwwerken ten opzichte van de grenzen van het bouwvlak of perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar, met het doel te voorkomen, dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast of afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, aan de sociale veiligheid dan wel in algemene zin aan de doeleinden van het plan, waaronder mede wordt verstaan het behoud van de aanwezige waarden.

#### 10.3.2 *Eisen ten aanzien van parkeren*

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen omtrent de situering van parkeerplaatsen, ten behoeve van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de verkeersveiligheid;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

### 10.4 **Afwijken van de bouwregels**

#### 10.4.1 *Aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2 en medewerking verlenen aan de bouw van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het per bouwperceel woning is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan; dient een bedrijfswoning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 10.2.3 is bepaald;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;

- e. na afloop van de mantelzorgperiode wordt de aan- of uitbouw of bijgebouw verwijderd, tenzij de toegestane maatvoering op basis van de bouwregels niet wordt overschreden; dit wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.

## 10.5 Specifieke gebruiksregels

### 10.5.1 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten minste 22 m<sup>2</sup> en ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 10.2.3 is bepaald;
- op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

### 10.5.2 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in de (bedrijfs)woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met inachtneming van de volgende regels:

- ten hoogste 60 m<sup>2</sup> mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- ~~reclame uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;~~
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

## 10.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 10.6.1 Het gebruik van een aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw-voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- op het bouwperceel dient een bedrijfswoning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;

- f. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven;
- g. er wordt een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente afgesloten waarin is vastgelegd dat na afloop van de zorgperiode de mantelzorg wordt beëindigd en de aangebrachte voorzieningen ten behoeve van de mantelzorg worden verwijderd.

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

### *10.7.1 Verbod*

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van verharde of onverharde paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- d. het vellen of rooien van houtgewas;
- e. het bebossen of beplanten van gronden;
- f. het afbranden van de vegetatie.

### *10.7.2 Voorwaarden*

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in 10.7.1 wordt slechts verleend indien daardoor de in 10.1 genoemde waarden en wezenlijke kenmerken van de gronden:

- a. niet worden aangetast;
- b. een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien de waarden van de omschreven gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een deskundige.

### *10.7.3 Uitzondering*

Het verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden als bedoeld in 10.7.1 welke:

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

## **10.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### *10.8.1 Verbod*

Het is verboden bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder, of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk) te slopen.

### *10.8.2 Uitzondering*

Het verbod als bedoeld in artikel 10.8.1 is niet van toepassing indien de sloopwerkzaamheden:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan en waarvoor vergunning is verleend;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

### *10.8.3 Regels*

In het belang van de bescherming van de cultuurhistorische waarden kan het bevoegd gezag regels verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 10.8.1.

## Artikel 11 Natuur

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor natuur en voor het behoud en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke en/of cultuurhistorische waarden, en tevens voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bos': bos;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - duingebied': duingebied;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'water': waternatuur alsmede waterbeheersing; alsmede voor:
  - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - voormalige vuilstort': een voormalige vuilstort;
  - e. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping': behoud en ontwikkeling van streekeigen landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in combinatie met een landschapscamping;
  - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - consumptiekraam': een consumptiekraam;
  - g. ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan': een ijsbaan;
  - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - uitkijktoren': een uitkijktoren;
  - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat - radartoren': een radartoren;
  - j. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie': een zend- en ontvangstinstallatie;
  - k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - l. ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan': een golfbaan;
  - m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie': verblijfsrecreatie in een groepsaccommodatie;
  - n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - kelder 1': een kelder bij een woning;
  - o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - kelder 2': een kelder bij een woning;
  - p. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie': aan de natuur ondergeschikt extensief dagrecreatief medegebruik; aan de natuur ondergeschikte dagrecreatie;
  - q. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein': verblijfsrecreatie in de vorm van kamperen;
  - r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - scouting': scouting met daarbij behorend nachtverblijf;
  - s. extensieve recreatie-recreatief medegebruik van de gronden en andere voorzieningen;
  - t. bij deze bestemming behorende ondergeschikte voorzieningen, zoals recreatieve fiets-, wandel- en ruiterspaden;
  - u. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - bijgebouw': een bijgebouw bij een woning.

### 11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### 11.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van natuur - kelder 1 en 2': een ondergronds bijgebouw bij een woning;
- b. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - consumptiekraam': niet voor bewoning bestemde gebouwen;

- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - uitkijktoren': een uitkijktoren;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein': uitsluitend gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen en ontmoeting;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - scouting': toiletgebouwen, een schuur, een berging, een fietsenstalling, een kantoor annex beheerdersverblijf en een groepsaccommodatie;
- f. een berging;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 11.2.2 Gebouwen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - kelder -1' mag de oppervlakte van een ondergronds bijgebouw maximaal 672 m<sup>2</sup> bedragen en de bouwhoogte maximaal 4 meter en 'ter plaatse van de specifieke vorm van natuur - kelder -2' mag de oppervlakte van een ondergronds bijgebouw maximaal 113 m<sup>2</sup> bedragen en de bouwhoogte maximaal 4 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte in afwijking van artikel 2 wordt gemeten tussen de gemiddelde hoogte van het maaiveld boven het gebouw en de bovenzijde van de vloer/bodem van het bijgebouw;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - consumptiekraam' is een gebouw toegestaan met een oppervlakte en goothoogte van ten hoogste 65 m<sup>2</sup> respectievelijk 3 meter en een bouwhoogte van 7 meter;
- c. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - uitkijktoren' is een uitkijktoren toegestaan tot een bouwhoogte van 13 meter;
- d. ter plaatse van gronden met de aanduiding 'golfbaan' is een gebouw toegestaan met een goot- en een bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter en mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan de oppervlakte genoemd in Bijlage 6;
- e. ter plaatse van gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie' is een gebouw toegestaan met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter en mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan de oppervlakte genoemd in Bijlage 6;
- f. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - scouting' mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer bedragen dan de oppervlakte zoals genoemd in Bijlage 6;
- g. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'kampeerterrein' zijn uitsluitend voorzieningen toegestaan met een maximale goothoogte van 4 meter en mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan de oppervlakte genoemd in Bijlage 6;
- h. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'kampeerterrein' zijn maximaal 87 standplaatsen toegestaan;
- i. gebouwen en overkappingen worden gebouwd in het bouwvlak;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – bijgebouw' bedraagt de maximale bouwhoogte 5 m.

### 11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;
- b. de bouwhoogte van antennes bedraagt ten hoogste 5 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' zijn zend- en/of ontvangstmasten toegestaan met een maximale bouwhoogte van 15 meter.

### **11.3 Nadere eisen**

#### *11.3.1 Eisen*

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen nadere eisen stellen omtrent de plaatsing, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bouwwerken ten opzichte van de grenzen van het bouwvlak of perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar, met het doel te voorkomen, dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast of afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, aan de sociale veiligheid dan wel in algemene zin aan de doeleinden van het plan, waaronder mede wordt verstaan het behoud van de aanwezige waarden.

#### *11.3.2 Eisen ten aanzien van parkeren*

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen omtrent de situering van parkeerplaatsen, ten behoeve van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de verkeersveiligheid;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

### **11.4 Afwijken van de bouwregels**

#### *11.4.1 Algemeen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.3:

- a. tot een hoogte die maximaal gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte;
- b. tot een hoogte van maximaal 6 meter op gronden waar geen gebouwen zijn toegestaan
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b tot een hoogte van maximaal 15 meter, indien het bouwwerk, geen gebouw zijnde, een zend- of ontvangstmast is.

#### *11.4.2 Gezamenlijke oppervlakte bedrijfsgebouwen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van 11.2.2 onder d voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen zoals genoemd in Bijlage 6 met maximaal 20%, met dien verstande dat:

- a. door de vergroting geen extra lichthinder mag ontstaan;
- b. de vergroting gepaard dient te gaan met ruimtelijke kwaliteitswinst, bestaande uit een goede landschappelijke inpassing van en/of landschapsontwikkeling in de nabijheid van het bouwvlak, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 en Bijlage 12).

### **11.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *11.5.1 Scouting*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - scouting' gelden specifiek de volgende gebruiksregels:

- a. nachtverblijf zoals bedoeld in 11.1 onder r, is uitsluitend toegestaan ten behoeve van de scouting en in de vorm van het slapen in tenten, de groepsaccommodatie en het beheerdersverblijf;
- b. het scoutingterrein mag door niet meer dan 450 personen tegelijkertijd gebruikt worden.

### 11.5.2 Specifieke vorm van natuur - bijgebouw

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – bijgebouw' is verblijfsrecreatie niet toegestaan.

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

### 11.6.1 Verbod

Het is verboden op de tot 'Natuur' bestemde gronden, al dan niet met de aanduiding 'bos', 'specifieke vorm van natuur - duingebied' of 'water', zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

	Natuur (zonder aanduiding)	Bos	Duingebied	Water
a. het aanleggen van verharde of onverharde paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;	+	+	+	-
b. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;	+	+	+	-
c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;	+	+	+	-
d. het vellen of rooien van houtgewas;	+	+	+	-
e. het bebossen of beplanten van gronden;	+	-	+	-
f. het graven of afdammen van sloten of greppels met een bodemdpte van meer dan 0,5 meter beneden het maaiveld, het aanbrengen van drainage dan wel het diepploegen;	+	-	+	-
g. het blijvend omzetten van grasland in bouwland;	+	-	-	-
h. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;	+	-	-	+
i. het gebruik van bestrijdings- en/of bemestingsmiddelen;	+	+	-	-
j. het storten en lozen van specie;	+	+	+	+
k. het zuigen en baggeren van specie en schelpen.	-	-	-	+

### 11.6.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

- Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien de waarden van de in artikel 11.1 omschreven gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.



- b. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de betreffende waarden van het gebied, met dien verstande dat het inwinnen van advies niet vereist is indien planvorming op basis van het Natuurbeheerplan Zeeland plaatsvindt.

#### *11.6.3 Uitzondering op verbod*

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is niet vereist voor werken welke:

- a. het normale onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de (sub)bestemming betreft;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. waarvoor krachtens de Wet natuurbescherming een vergunning is vereist;
- d. ter plaatse van een bouwvlak waarvoor ingevolge de Wabo een omgevingsvergunning is vereist.

#### *11.6.4 Tijdelijke afwijking*

Op de in 11.1 bedoelde gronden mag geen toepassing worden gegeven aan artikel 2.12 lid 2 van de Wabo.

## Artikel 12 Natuur - Buitenplaats

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Buitenplaats' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor natuur en voor het behoud, herstel en/of versterking van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en karakteristieke waarden alsmede voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie': verblijfsrecreatie in een groepsaccommodatie;
  - b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel': een hotel;
  - c. ter plaatse van de aanduiding 'museum': een museum;
  - d. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': woondoeleinden;
  - e. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': een recreatiewoning;
- met dien verstande dat:
- f. onder karakteristieke waarden mede wordt verstaan het uitwendige karakter van een gebouw, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, bestaande uit de totaliteit van:
    1. bouwmassa, naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
    2. dakvorm, nokrichting en dakhelling;
    3. gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers;
    4. dakoverstekken, goot- en daklijsten;
    5. stoepen, plinten, pilasters en gevellijsten;
  - g. extensieve recreatie;
  - h. ~~bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen;~~ bij deze bestemming behorende ondergeschikte voorzieningen, zoals erven, tuinen, parkeervoorzieningen, recreatieve fiets- wandel- en ruiterspaden, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

### 12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### 12.2.1 Toelaatbare bebouwing

~~Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van het volgende.~~

Op deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. per bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. overkappingen.

#### 12.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen en overkappingen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. op de gronden met de aanduiding 'wonen' of 'recreatiewoning' is per bouwperceel ten hoogste één woning respectievelijk recreatiewoning toegestaan;
- c. gebouwen ~~binnen het bestaande gebouw~~ mogen worden vernieuwd of veranderd, met dien verstande dat het ~~betrokken bouwplan mede strekt tot behoud van het~~ uitwendige karakter van het gebouw ~~in bestaande toestand~~

blijft behouden;

d. de oppervlakte van een bijgebouw bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>.

### 12.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 12 meter;
- d. de bouwhoogte van antennes bedraagt ten hoogste 5 meter;
- e. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

## 12.3 **Nadere eisen**

### 12.3.1 *Eisen*

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen nadere eisen stellen omtrent de plaatsing, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bouwwerken ten opzichte van de grenzen van het bouwvlak of perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar, met het doel te voorkomen, dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast of afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, aan de sociale veiligheid dan wel in algemene zin aan de doeleinden van het plan, waaronder mede wordt verstaan het behoud van de aanwezige waarden.

### 12.3.2 *Eisen ten aanzien van parkeren*

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen omtrent de situering van parkeerplaatsen, ten behoeve van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de verkeersveiligheid;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

## 12.4 **Afwijken van de bouwregels**

### 12.4.1 *Algemeen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.3:

- a. tot een hoogte die maximaal gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte;
- b. tot een hoogte van maximaal 6 meter op gronden waar geen gebouwen zijn toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b tot een hoogte van maximaal 15 meter, indien het bouwwerk, geen gebouw zijnde, een zend- of ontvangstmast is.

### 12.4.2 *Gezamenlijke oppervlakte bedrijfsgebouwen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken ten behoeve van het uitbreiden van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen met maximaal 10% van het bestaande bebouwingsoppervlak, met dien verstande dat geen afbreuk wordt gedaan aan de onder 12.1 genoemde landschappelijke, en karakteristieke waarden.

### 12.4.3 Aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2 en medewerking verlenen voor de bouw van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- c. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in 12.2 is bepaald;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- e. na afloop van de mantelzorgperiode wordt de aan- of uitbouw of bijgebouw verwijderd, tenzij de toegestane maatvoering op basis van de bouwregels niet wordt overschreden; dit wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.

## 12.5 Specifieke gebruiksregels

### 12.5.1 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten minste 22 m<sup>2</sup> en ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- e. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

### 12.5.2 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in de (bedrijfs)woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 60 m<sup>2</sup> mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

### 12.5.3 Strijdiggebruik

Het is verboden zonneparken te realiseren.

## 12.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 12.6.1 Aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het bouwperceel dient een bedrijfswoning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- f. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven;
- g. er wordt een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente afgesloten waarin is vastgelegd dat na afloop van de zorgperiode de mantelzorg wordt beëindigd en de aangebrachte voorzieningen ten behoeve van de mantelzorg worden verwijderd.

#### 12.6.2 Afwijking NED

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.1 voor het gebruik van bebouwing ten behoeve van een NED, met dien verstande dat:

- a. afwijking kan worden toegepast voor:
  1. een NED die voorkomt in de lijst Nieuwe Economische Draggers zoals opgenomen in de positieve lijst NED's Bijlage 13;
  2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in de lijst NED's Bijlage 13;
- b. verblijfsrecreatieve functies zoals genoemd in Bijlage 13 in afwijking van het bepaalde onder a niet zijn toegestaan in gebouwen met in hoofdzaak stalen wanden;
- c. een NED gevestigd dient te worden in de bestaande gebouwen in een bouwvlak;
- d. een NED niet is toegestaan in woningen;
- e. voor verblijfsrecreatieve functies zoals genoemd in Bijlage 13 aanvullend de volgende voorwaarden gelden:
  1. verblijfsrecreatieve functies zijn uitsluitend toegestaan in cultuurhistorisch waardevolle gebouwen ter plaatse van bouwvlakken met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' of de 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol';
  2. het bruto-vloeroppervlak per verblijfsrecreatieve eenheid mag niet groter zijn dan 100 m<sup>2</sup>;
  3. verblijfsrecreatieve eenheden zijn toegestaan in maximaal 2 cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, met een maximum van 2 per gebouw;
  4. het karakter van de schuur/schuren moet gehandhaafd blijven zodat zo min mogelijk aanpassingen plaatsvinden;
  5. de oorspronkelijke indeling van de schuur en daarmee de cultuurhistorische elementen moeten zichtbaar blijven;
  6. een cultuurhistorisch deskundige wordt gevraagd te adviseren omtrent de hiervoor onder sub 4 en 5 genoemde aspecten en over de vraag of de beoogde verblijfsrecreatieve eenheden de cultuurhistorische waarde van de gebouwen en het ensemble niet onevenredig schaden;
  7. het aantal verblijfsrecreatieve eenheden mag maximaal 4 stuks bedragen;
- f. de NED, of alle NED's tezamen, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
  1. de arbeidsbehoefte;

2. de ruimtelijke uitstraling;
  3. de verkeersaantrekkende werking, waarbij de 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;
- g. de wegcapaciteit, wegconstructie en verkeersveiligheid niet negatief worden beïnvloed, alvorens wijziging toe te passen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in bij de wegbeheerder;
  - h. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen niet is toegestaan;
  - i. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
  - j. een woning op het betreffende bouwvlak aanwezig en in gebruik is, van waaruit de permanente bewoner van die woning de dagelijkse exploitatie van en toezicht op de NED uitoefent.

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

### **12.7.1 Verbod**

Het is verboden op de tot 'Natuur - Buitenplaats' bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van **verharde of onverharde** paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- d. het vellen of rooien van opgaand houtgewas.

### **12.7.2 Voorwaarden omgevingsvergunning**

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in 12.7.1 wordt slechts verleend indien daardoor de in 12.1 genoemde waarden en wezenlijke kenmerken van de gronden:

- a. niet worden aangetast;
- b. per saldo niet significant worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien mitigerende en zo nodig compenserende maatregelen worden getroffen, voor zover het bestaande natuur, gelegen binnen de begrenzing- **EHS Natuurnetwerk Zeeland of diens opvolger**, betreft;
- c. een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien de waarden van de omschreven gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- d. alvorens te beslissen omtrent een vergunning winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of zal worden gedaan aan de betreffende waarden van het gebied.

### *12.7.3 Uitzondering op verbod*

Het verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden als bedoeld in 12.7.1 welke:

- a. het normale onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreft;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. waarvoor krachtens de Wet natuurbescherming een vergunning is vereist;
- d. ter plaatse van een bouwvlak waarvoor ingevolge de Wabo een omgevingsvergunning is vereist.

## Artikel 13 Natuur - Strand

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Strand' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de zeewering alsmede voor de recreatie in de vorm van natuurbeleving, strandbeleving en het behoud, herstel en/of versterking van de aanwezige natuurwetenschappelijke waarden en tevens voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen': een horecavestiging in de vorm van een strandpaviljoen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleedcabine': kleedcabines;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'strandhuis': strandhuisjes ten behoeve van verblijfsrecreatie;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. ~~extensieve recreatie; extensief recreatief medegebruik van de gronden en andere voorzieningen;~~
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - sanitaire voorzieningen': sanitaire voorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'badpost': een badpost;
- h. bij deze bestemming behorende ondergeschikte voorzieningen, zoals stranddouches, speelvoorzieningen en voorzieningen voor het verzamelen van afval van het strand.

### 13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 13.2.1 Toelaatbare bebouwing

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen': strandpaviljoens en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen of overkapping zijnde;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleedcabine': kleedcabines;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'strandhuis': strandhuisjes;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal hoofdbadposten': maximaal het aantal aangeduide hoofdbadposten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal badposten': maximaal het aantal aangeduide badposten;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de kustverdediging.

#### 13.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. gebouwen mogen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleedcabine' zijn kleedcabines met een maximale oppervlakte van 4 m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 2,7 meter toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'strandhuis' zijn strandhuisjes met een maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 4,5 meter toegestaan;
- e. in aansluiting op een strandhuis is een terras toegestaan met een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup>;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleedcabine' en 'strandhuis' zijn tevens sanitaire voorzieningen toegestaan met een maximale oppervlakte per voorziening van 15 m<sup>2</sup>;
- g. de oppervlakte van een strandpaviljoen mag niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup>;
- h. in aansluiting op een strandpaviljoen is een terras toegestaan met een oppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup>;



- i. de bouwhoogte van een strandpaviljoen mag ten hoogste 6 meter bedragen, met dien verstande dat beneden de vloerhoogte slechts bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zonder wanden zijn toegestaan, met uitzondering van opslagruimte en/of kleed- en strandhuisjes met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 25 m<sup>2</sup>;
- j. de oppervlakte van een hoofdbadpost mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- k. de oppervlakte van een badpost mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- l. de bouwhoogte per hoofdbadpost mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- m. de bouwhoogte per badpost mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

#### *13.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

- a. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 12 meter;
- b. de bouwhoogte van antennes bedraagt ten hoogste 5 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

### **13.3 Nadere eisen**

#### *13.3.1 Eisen*

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen nadere eisen stellen omtrent de plaatsing, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bouwwerken ten opzichte van de grenzen van het bouwvlak of perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar, met het doel te voorkomen, dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast of afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, aan de sociale veiligheid dan wel in algemene zin aan de doeleinden van het plan, waaronder mede wordt verstaan het behoud van de aanwezige waarden.

#### *13.3.2 Eisen ten aanzien van parkeren*

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen omtrent de situering van parkeerplaatsen, ten behoeve van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de verkeersveiligheid;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

### **13.4 Afwijken van de bouwregels**

#### *13.4.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.3:

- a. tot een hoogte die maximaal gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte;
- b. tot een hoogte van maximaal 6 meter op gronden waar geen gebouwen zijn toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b tot een hoogte van maximaal 15 meter, indien het bouwwerk, geen gebouw zijnde, een zend- of ontvangstmast is.

## **Artikel 14 Paardenbak**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Paardenbak' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een onverlichte paardenbak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': tevens voor een parkeerterrein.

### **14.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### *14.2.1 Toelaatbare bebouwing*

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte van omheiningen en springtoestellen bedraagt ten hoogste 2 meter;
- b. het oprichten van lichtmasten en/of geluidsinstallaties niet is toegestaan.

## Artikel 15 Recreatie

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie': dagrecreatie; ~~ve voorzieningen;~~
  - ~~b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': uitsluitend een bedrijfswoning ten dienste van een elders gelegen verblijfsrecreatief bedrijf;~~
  - c. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij': een gebruiksgerichte paardenhouderij;
  - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie': verblijfsrecreatie in een groepsaccommodatie;
  - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - imkerij': een imkerij;
  - f. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven': een jachthaven met additionele voorzieningen zoals een zeilschool, jachtwerf, botenbergingen, watersportkampeerterrein, clubgebouw en café-restaurant, waarbij het maximaal aantal ligplaatsen niet meer dan 520 mag bedragen en het aantal standplaatsen ten behoeve van het kampeerterrein niet meer dan 30;
  - g. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein': verblijfsrecreatie in de vorm van kamperen waarbij het aantal standplaatsen niet meer dan 42 mag bedragen;
  - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - midgetgolfbaan': een midgetgolfbaan;
  - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - scouting': scouting en additionele voorzieningen zoals een kampeerterrein waarbij het aantal standplaatsen niet meer dan 2 mag bedragen;
  - j. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening': speelvoorzieningen;
  - k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - trekkershut': verblijfsrecreatie in trekkershutten;
  - l. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuint': volkstuinten;
  - m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping': een landschapscamping, waarbij het aantal standplaatsen binnen de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping' minimaal 10 en maximaal 60 bedraagt, en waarbij de standplaatsen uitsluitend van 1 maart tot 15 november mogen worden gebruikt;
  - n. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': recreatiewoningen;
  - o. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden': het behoud en versterken van de natuurwaarden;
  - p. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losruimte en parkeervoorzieningen;
  - q. ter plaatse van de aanduiding 'sport': sportvoorzieningen;
  - r. ter plaatse van de aanduiding 'sportveld': een sportveld;
  - s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - Nieuwe Economische Drager': een Nieuwe Economische Drager;
  - ~~t. ontsluitingswegen, groen, waterhuishoudkundige voorzieningen, erven, tuinen en nutsvoorzieningen;~~
- ~~Voor artikel 15 Recreatie aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor: en tevens voor:~~
- u. ter plaatse van de aanduiding 'horeca categorie 1b': horecavoorziening met een maximale vloeroppervlakte van 40 m<sup>2</sup> uitsluitend ten dienste van de groepsaccommodatie;
  - v. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, groen, waterhuishoudkundige voorzieningen, erven, tuinen en nutsvoorzieningen.

## 15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

### 15.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. ter plaatse van de aanduiding, '~~specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie~~', 'jachthaven', 'sport', 'sportveld', 'specifieke vorm van recreatie - scouting', 'specifieke vorm van recreatie - trekkershut' en 'volkstuin': niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein': uitsluitend gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': ten hoogste één bedrijfswoning per bedrijf;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie', 'specifieke vorm van recreatie - imkerij' en 'specifieke vorm van recreatie - midgetgolfbaan': niet voor bewoning bestemde gebouwen, **alsmede per bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning**;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. overkappingen;
- g. maximaal 1 bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie' en 'specifieke vorm van recreatie - imkerij'.

### 15.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen ten hoogste 6 meter respectievelijk 10 meter;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning, inclusief uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'paardenhouderij', mag niet meer bedragen dan de oppervlakte genoemd in Bijlage 6;
- e. in aanvulling op het bepaalde onder c mogen ter plaatse van gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning', voor zover niet aanwezig dan wel te realiseren binnen het bestaande bouwvolume, bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 60 m<sup>2</sup> per bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de bebouwde oppervlakte van het bij de woning aansluitende bouwperceel ten hoogste 40% mag bedragen;
  2. bij uitbreiding van een bestaand bijgebouw de goothoogte en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan die van het bestaande bijgebouw;
  3. in het geval dat een geheel nieuw bijgebouw wordt gebouwd de goothoogte ten hoogste 3 meter mag bedragen;
  4. bijgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd:
    - minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn ;
    - binnen een afstand van 25 meter van de woning, gemeten vanaf de dichtstbijzijnde gevel van de woning;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning met een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter ten behoeve van een verblijfsrecreatief terrein toegestaan;
- g. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'dagrecreatie' en 'kampeerterrein' zijn uitsluitend sanitaire voorzieningen toegestaan met een maximale goothoogte van 3 meter en een oppervlak van 15 m<sup>2</sup> respectievelijk 50 m<sup>2</sup>;
- h. per bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijf toegestaan;

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de gronden met de aanduiding 'jachthaven' mogen niet zodanig worden opgericht dat hierdoor het maximaal toelaatbare aantal ligplaatsen wordt overschreden;
- j. de oppervlakte van een bijgebouw bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>.

### 15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 12 meter;
- d. de bouwhoogte van antennes bedraagt ten hoogste 5 meter;
- e. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'manege' mag de bouwhoogte van een stapmolen niet meer bedragen dan 4 meter;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'sportveld' mag de bouwhoogte van lichtmasten niet meer bedragen dan 15 meter;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening' mag de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuint' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van 1 meter.

## 15.3 Nadere eisen

### 15.3.1 Eisen

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen nadere eisen stellen omtrent de plaatsing, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bouwwerken ten opzichte van de grenzen van het bouwvlak of perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar, met het doel te voorkomen, dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast of afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, aan de sociale veiligheid dan wel in algemene zin aan de doeleinden van het plan, waaronder mede wordt verstaan het behoud van de aanwezige waarden.

### 15.3.2 Eisen ten aanzien van parkeren

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen omtrent de situering van parkeerplaatsen, ten behoeve van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de verkeersveiligheid;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

## 15.4 Afwijken van de bouwregels

### 15.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.2.3:

- a. tot een hoogte die maximaal gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte;
- b. tot een hoogte van maximaal 6 meter op gronden waar geen gebouwen zijn toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b tot een hoogte van maximaal 15 meter, indien het bouwwerk, geen gebouw zijnde, een zend- of ontvangstmast is.

#### 15.4.2 Gezamenlijke oppervlakte bedrijfsgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van 15.2.2 onder d voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen zoals genoemd in Bijlage 6 met maximaal 20%, met dien verstande dat:

- a. door de vergroting geen extra lichthinder mag ontstaan;
- b. de vergroting gepaard dient te gaan met ruimtelijke kwaliteitswinst, bestaande uit een goede landschappelijke inpassing van en/of landschapsontwikkeling in de nabijheid van het bouwvlak, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 en Bijlage 12).

#### 15.4.3 Aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.2 en medewerking verlenen voor de bouw van een aan- of uitbouw of een bijgebouw-voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg , toegestaan;
- c. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in 15.2.2 is bepaald;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- e. na afloop van de mantelzorgperiode wordt de aan- of uitbouw of bijgebouw verwijderd, tenzij de toegestane maatvoering op basis van de bouwregels niet wordt overschreden; dit wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.

### 15.5 Specifieke gebruiksregels

#### 15.5.1 Het gebruik van een aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten minste 22 m<sup>2</sup> en ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 15.2.2 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

#### 15.5.2 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in de (bedrijfs)woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 60 m<sup>2</sup> mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;

- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- ~~g. reclame uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;~~
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

### 15.5.3 Voorwaardelijke verplichting landschapscamping

Het gebruik van een landschapscamping is uitsluitend toegestaan indien 833 m<sup>2</sup> natuur- en landschapselementen per standplaats aanwezig zijn en duurzaam in stand worden gehouden.

## 15.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het bouwperceel dient een **bedrijfs** woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- ~~d. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>; mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;~~
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- f. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven;
- ~~g. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond; er wordt een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente afgesloten waarin is vastgelegd dat na afloop van de zorgperiode de mantelzorg wordt beëindigd en de aangebrachte voorzieningen ten behoeve van de mantelzorg worden verwijderd.~~

## 15.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 15.7.1 Wijzigingsbevoegdheid bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de vorm van een bouwvlak te wijzigen en/of een bouwvlak te vergroten, met dien verstande dat:

- a. ingeval van vergroting, de oppervlakte van het bedrijfsperceel genoemd in Bijlage 6 met maximaal 20% wordt uitgebreid;
- b. de vergroting gepaard gaat met ruimtelijke kwaliteitswinst, bestaande uit een goede landschappelijke inpassing van en/of landschapsontwikkeling in de nabijheid van het bouwvlak, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 en Bijlage 12).

### *15.7.2 Wijzigingsbevoegdheid wonen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de bestemming 'Recreatie' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. planwijziging uitsluitend is toegestaan na beëindiging van het bedrijf;
- b. het aantal woningen niet mag worden vergroot.



## Artikel 16 Recreatie - Strand

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Strand' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de zeewering alsmede voor de recreatie en het behoud, herstel en/of versterking van de aanwezige natuurwetenschappelijke waarden en tevens voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - catamarancentrum': een catamarancentrum;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen': een horecavestiging in de vorm van een strandpaviljoen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - sanitaire voorzieningen': sanitaire voorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleedcabine': kleedcabines;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'strandhuis': strandhuisjes ten behoeve van verblijfsrecreatie;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin': een speeltuin;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'badpost': een badpost;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'hoofdbadpost': een hoofdbadpost.

### 16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### 16.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - catamarancentrum': een catamarancentrum en sanitaire voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen': strandpaviljoens en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen of overkapping zijnde;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleedcabine': kleedcabines;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'strandhuis': strandhuisjes;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal hoofdbadposten': maximaal het aantal aangeduide hoofdbadposten;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal badposten': maximaal het aantal aangeduide badposten;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de kustverdediging;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin': speeltoestellen en speelvoorzieningen.

#### 16.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleedcabine' zijn kleedcabines met een maximale oppervlakte van 4 m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 2,7 meter toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'strandhuis' zijn strandhuisjes met een maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 4,5 meter toegestaan;
- d. in aansluiting op een strandhuis is een terras toegestaan met een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup>;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleedcabine' en 'strandhuis' zijn tevens openbare sanitaire voorzieningen toegestaan met een maximale oppervlakte per voorziening van 15 m<sup>2</sup>;

- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - catamarancentrum' zijn gebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte van 121 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 6 meter;
- g. de oppervlakte van een strandpaviljoen mag niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup>;
- h. in aansluiting op een strandpaviljoen is een terras toegestaan met een oppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup>;
- i. de bouwhoogte van een strandpaviljoen mag ten hoogste 6 meter bedragen, met dien verstande dat beneden de vloerhoogte slechts bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zonder wanden zijn toegestaan, met uitzondering van opslagruimte en/of kleed- en strandhuisjes met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 25 m<sup>2</sup>;
- j. de oppervlakte van een hoofdbadpost mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- k. de oppervlakte van een badpost mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- l. de bouwhoogte per hoofdbadpost mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- m. de bouwhoogte per badpost mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

### 16.2.3 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

- a. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 12 meter;
- b. de bouwhoogte van antennes bedraagt ten hoogste 5 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter;
- d. ter plaatse van de aanduiding speeltuin bedraagt de bouwhoogte van speeltoestellen ten hoogste 8 meter.

## 16.3 **Nadere eisen**

### 16.3.1 *Eisen*

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen nadere eisen stellen omtrent de plaatsing, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bouwwerken ten opzichte van de grenzen van het bouwvlak of perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar, met het doel te voorkomen, dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast of afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, aan de sociale veiligheid dan wel in algemene zin aan de doeleinden van het plan, waaronder mede wordt verstaan het behoud van de aanwezige waarden.

### 16.3.2 *Eisen ten aanzien van parkeren*

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen omtrent de situering van parkeerplaatsen, ten behoeve van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de verkeersveiligheid;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

## 16.4 **Afwijken van de bouwregels**

### 16.4.1 *Uitbreiding strandpaviljoen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.2.2 onder g ten behoeve van een uitbreiding van een strandpaviljoen tot maximaal 20% van de oppervlakte, zijnde 60 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van het strandpaviljoen en terras, als bedoeld in 16.2.2 onder f en g, niet meer mag bedragen dan 600 m<sup>2</sup>.

#### *16.4.2 Nieuwbouw strandpaviljoens*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen ter plaatste van 'wro-zone wijzigingsgebied 2', ten behoeve van het toevoegen van een strandpaviljoen, met inachtneming van het volgende:

- a. de oppervlakte van een strandpaviljoen mag niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup>;
- b. in aansluiting op een strandpaviljoen is een terras toegestaan met een oppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van een strandpaviljoen mag ten hoogste 6 meter bedragen, met dien verstande dat beneden de vloerhoogte slechts bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zonder wanden zijn toegestaan, met uitzondering van opslagruimte en/of kleed- en strandhuisjes met een oppervlakte van ten hoogste 25 m<sup>2</sup>;
- d. de plaatsing van een strandpaviljoen mag niet leiden tot onevenredige lichtuitstraling;
- e. bij de toewijzing zal een koppeling worden aangebracht met de SSW-inschrijving op basis van een Programma van Eisen;
- f. na wijziging zijn de regels in Artikel 16 van overeenkomstige toepassing.

#### *16.4.3 Uitbreiding ten behoeve van nevenactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.2.2 onder g ten behoeve van een uitbreiding van een strandpaviljoen ten behoeve van de uitoefening van nevenactiviteiten, zoals aangegeven in Bijlage 14 dan wel naar aard vergelijkbare activiteiten, tot maximaal 20% van de oppervlakte, zijnde 60 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van het strandpaviljoen en terras als bedoeld in 16.2.2 onder f en g, niet meer mag bedragen dan 600 m<sup>2</sup>.

#### *16.4.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.2.3:

- a. tot een hoogte die maximaal gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte;
- b. tot een hoogte van maximaal 6 meter op gronden waar geen gebouwen zijn toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b tot een hoogte van maximaal 15 meter, indien het bouwwerk, geen gebouw zijnde, een zend- of ontvangstmast is.

## Artikel 17 Sport

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden, sporthal en sportvoorzieningen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, parkeervoorzieningen, groen, water, nutsvoorzieningen en (ontsluitings)wegen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - manege - 1': een manege;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - manege - 2': een manege met daarbij behorende verblijfsrecreatie;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepskamperen': verblijfsrecreatie in de vorm van groepskamperen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuilstal': een schuilstal met een maximale hoogte van 4 meter;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen': tevens een kleinschalig kampeerterrein;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': tevens voor verblijfsrecreatie in een recreatiewoning;

### 17.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van het volgende.

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 17.2.1 Algemeen

- a. gebouwen en overkappingen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 55°;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' bedraagt het aantal recreatiewoningen maximaal het met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal.

#### 17.2.2 Gebouwen

- a. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 6 meter respectievelijk 10 meter;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de oppervlakte genoemd in bijlage 6;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mogen, voor zover niet aanwezig dan wel te realiseren binnen het bestaande bouwvolume, bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 60 m<sup>2</sup> per bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. bij uitbreiding van een bestaand bijgebouw de goothoogte en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan die van het bestaand bijgebouw;
  2. in het geval dat een geheel nieuw bijgebouw wordt gebouwd de goot- en de bouwhoogte ten hoogste 3 meter respectievelijk 7 meter mag bedragen;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 750 m<sup>3</sup>;
- e. indien bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimte mag uitsluitend voor dat doel één nieuw gebouw worden opgericht met een maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>;

- f. op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van sport - manege - 2' mag het maximale aantal toegestane gebouwen voor groepsaccommodatie en recreatieappartementen niet meer bedragen dan aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- g. de oppervlakte van een bijgebouw bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>.
- h. in afwijking van e of g (n.a.v. reactie gemeente aanpassen) is ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen (m2)' de oppervlakte van een bijgebouw bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 200 m<sup>2</sup>.

#### 17.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 meter;
- d. de bouwhoogte van overig straatmeubilair bedraagt ten hoogste 6 meter;
- e. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 meter;
- f. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 meter;
- g. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 meter;
- h. de bouwhoogte van ballenvangers bedraagt ten hoogste 10 meter;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 meter;
- ~~j. op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van sport - manege - 2' mag het maximale aantal toegestane logeergebouwen, gebouwen met groepsaccommodatie en recreatieappartementen niet meer bedragen dan aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;~~
- k. ter plaatse van de aanduiding 'manege - 1' en 'manege - 2' mag de bouwhoogte van een stapmolen niet meer bedragen dan 4 meter;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'manege - 1' mag de bouwhoogte van een stapmolen niet meer bedragen dan 4 meter.

#### 17.2.4 *Gezamenlijke oppervlakte bedrijfsgebouwen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van 17.2.2 onder b voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen zoals genoemd in Bijlage 6 met maximaal 20%, met dien verstande dat:

- a. door de vergroting geen extra lichthinder mag ontstaan;
- b. de vergroting gepaard dient te gaan met ruimtelijke kwaliteitswinst, bestaande uit een goede landschappelijke inpassing van en/of landschapontwikkeling in de nabijheid van het bouwvlak, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 en Bijlage 12).

#### 17.2.5 *Overige bepalingen bij een kleinschalig kampeerterrein*

Op een kleinschalig kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' en de aangrenzende gronden waar een bestaand kleinschalig kampeerterrein aanwezig is, gelden in afwijking van het bepaalde onder 17.2.1 onder a de volgende regels:

- a. het aantal standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein bedraagt ten hoogste het aantal als aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal standplaatsen';

- b. het aantal permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein bedraagt 0 tenzij op de verbeelding de aanduiding 'maximaal aantal permanente plaatsen' is opgenomen; in die gevallen bedraagt het maximaal aantal permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein ten hoogste het aantal als aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal permanente standplaatsen';
- c. per standplaats mag maximaal 1 hoofdkampeermiddel worden geplaatst;
- d. op een standplaats mogen naast het hoofdkampeermiddel als bedoeld onder c maximaal twee bijbehorende onderkomens worden geplaatst met een maximale oppervlakte van ieder 10 m<sup>2</sup>;
- e. de onderlinge afstand van hoofdkampeermiddelen tot elkaar bedraagt ten minste 5 meter;
- f. de oppervlakte van een plaatsgebonden kampeermiddel bedraagt maximaal 55 m<sup>2</sup>;
- g. de (bouw)hoogte van een plaatsgebonden kampeermiddel bedraagt ten hoogste 5 meter;
- h. de bouwhoogte van aansluitpalen voor elektra en/of water bedraagt, in afwijking van het bepaalde in 17.2.3, ten hoogste 1,5 meter;
- i. de bouwhoogte van sport-/speeltoestellen bedraagt ten hoogste 3,5 meter;
- j. per kleinschalig kampeerterrein dient voorzien te worden in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen, waarbij een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per standplaats wordt gehanteerd;
- k. de afstand van een kleinschalig kampeerterrein tot gronden met de bestemming 'Wonen' bedraagt minimaal 50 meter;
- l. het is verboden om kleinschalige kampeerterreinen met elkaar te verbinden, zodanig dat hierdoor grotere kampeerterreinen ontstaan.

### **17.3 Nadere eisen**

#### *17.3.1 Eisen ten aanzien van bouwwerken*

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen nadere eisen stellen omtrent de plaatsing, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bouwwerken ten opzichte van de grenzen van het bouwvlak of perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar, met het doel te voorkomen, dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast of afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, aan de sociale veiligheid dan wel in algemene zin aan de doeleinden van het plan, waaronder mede wordt verstaan het behoud van de aanwezige waarden.

#### *17.3.2 Eisen ten aanzien van parkeren*

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen omtrent de situering van parkeerplaatsen, ten behoeve van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de verkeersveiligheid;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

### **17.4 Afwijken van de bouwregels**

#### *17.4.1 Aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2 en medewerking verlenen voor de bouw van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;

- c. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in 17.2.2 is bepaald;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- e. na afloop van de mantelzorgperiode wordt de aan- of uitbouw of bijgebouw verwijderd, tenzij de toegestane maatvoering op basis van de bouwregels niet wordt overschreden; dit wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.

## 17.5 Specifieke gebruiksregels

### 17.5.1 Algemeen

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

- a. horeca is uitsluitend toegestaan voor zover:
  - 1. dit een ondergeschikt bestanddeel is van de totale bedrijfsuitoefening en dit rechtstreeks samenhangt met de in artikel 17.1 genoemde bestemming;
  - 2. voorkomend in categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. evenementen zijn toegestaan;
- c. permanente bewoning van kampeermiddelen is niet toegestaan;
- d. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte groepsaccommodatie' bedraagt de vloeroppervlakte van de verblijfsrecreatie behorende bij de manege, niet zijnde een recreatiewoning, ten hoogste het oppervlak als aangegeven.

### 17.5.2 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten minste 22 m<sup>2</sup> en ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouw bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 17.2.2 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

### 17.5.3 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in de (bedrijfs)woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 60 m<sup>2</sup> mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;

- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- ~~g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;~~
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

#### 17.5.4 Met betrekking tot kleinschalig kamperen

- a. Kamperen op een kleinschalig kampeerterrein is uitsluitend toegestaan:
  - 1. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen';
  - 2. op de gronden direct grenzend aan de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen';
  - 3. op de gronden direct grenzend aan de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen', binnen andere bestemmingen;
  - 4. indien en voor zover een bestaand kleinschalig kampeerterrein aanwezig is.
- b. Voor een kleinschalig kampeerterrein gelden voor het overige de volgende regels:
  - 1. het ter plaatse ingericht hebben van niet-permanente standplaatsen met ondersteuningsvoorzieningen is niet toegestaan buiten het kampeerseizoen;
  - ~~2. het ter plaatse aanwezig zijn en in gebruik hebben van kampeermiddelen op niet-permanente standplaatsen buiten het kampeerseizoen is niet toegestaan; zowel het ter plaatse aanwezig zijn, als het in gebruik hebben van kampeermiddelen op niet-permanente standplaatsen buiten het kampeerseizoen is niet toegestaan;~~
  - 3. het in gebruik hebben van kampeermiddelen op permanente standplaatsen buiten het kampeerseizoen is niet toegestaan;
  - 4. het aanwezig en voor gebruik beschikbaar hebben van meer niet-permanente standplaatsen en/of permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein dan het maximaal toegestane aantal standplaatsen en/of maximaal toegestane aantal permanente standplaatsen als bepaald in 17.2.5 onder a en b is niet toegestaan;
  - 5. het is verboden om kleinschalige kampeerterreinen met elkaar te verbinden, zodanig dat hierdoor grotere kampeerterreinen ontstaan.

#### 17.5.5 Voorwaardelijke verplichting bij een kleinschalig kampeerterrein

Een kleinschalig kampeerterrein mag uitsluitend in gebruik genomen en gehouden worden, indien en voor zover:

- a. voorzien is in voldoende parkeerruimte op het kleinschalig kampeerterrein ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen, waarbij een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per standplaats wordt gehanteerd;
- b. voorzien is in een adequate landschappelijke inpassing, door de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook van minimaal 5 meter breedte en bij permanente standplaatsen van minimaal 7 meter breedte, met streek- en gebiedseigen soorten, waardoor het totale kleinschalig kampeerterrein gedurende het gehele jaar aan het zicht vanuit de omgeving wordt onttrokken en deze ook duurzaam in stand wordt gehouden door een adequaat beheer;
- c. een woning op het betreffende bouwvlak aanwezig en in gebruik is, van waaruit de dagelijkse exploitatie van en toezicht op kleinschalig kampeerterrein wordt uitgeoefend.



## 17.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 17.6.1 Het gebruik van een aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw-voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het bouwperceel dient een bedrijfswoning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw-voor mantelzorg toegestaan;
- d. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- f. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven;
- g. er wordt een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente afgesloten waarin is vastgelegd dat na afloop van de zorgperiode de mantelzorg wordt beëindigd en de aangebrachte voorzieningen ten behoeve van de mantelzorg worden verwijderd.

## 17.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 17.7.1 Wijzigingsbevoegdheid bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de vorm van een bouwvlak te wijzigen en/of een bouwvlak te vergroten, met dien verstande dat:

- a. in geval van vergroting, de oppervlakte van het bedrijfsperceel, genoemd in Bijlage 6, met maximaal 20% wordt uitgebreid;
- b. de vergroting gepaard gaat met ruimtelijke kwaliteitswinst, bestaande uit een goede landschappelijke inpassing van en/of landschapsontwikkeling in de nabijheid van het bouwvlak, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 en Bijlage 12).

### 17.7.2 Wijzigingsbevoegdheid bedrijfsbeëindiging (Ruimte voor ruimte)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen ten behoeve het oprichten van woningen bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing in het kader van ruimtelijke kwaliteitsverbetering, met inachtneming van het volgende:

- a. de betreffende bebouwing, dan wel percelen, komen niet voor op Bijlage 7 van deze regels;
- b. er dient sprake te zijn van beëindiging van bedrijfsactiviteiten, waarbij er tevens geen sprake is van nieuwvestiging van het betreffende bedrijf elders;
- c. per 500 m<sup>2</sup> te slopen bedrijfsbebouwing mag één woning worden gebouwd met een maximum van drie woningen;
- d. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen (agrarische) bedrijven;
- e. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
- f. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter respectievelijk 10 meter;
- g. de te bouwen woningen dienen op minimaal 50 meter afstand te worden gebouwd vanaf gesitueerde kassen en, primair, de daarvoor aangewezen bouwvlakken alsmede vanaf gronden waarop ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan fruitteelt is gesitueerd;

h. na planwijziging is de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing.

#### *17.7.3 Wijzigingsbevoegdheid beëindiging kleinschalig kampeerterrein*

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan wijzigen door de ter plaatse van toepassing zijnde aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen', 'maximaal aantal standplaatsen' en 'maximaal aantal permanente standplaatsen' te verwijderen, indien:

- a. de exploitatie van het terrein voor kleinschalig kamperen gedurende ten minste twee achtereenvolgende kampeerseizoenen gestaakt of beëindigd is;
- b. de regels, ondanks herhaalde handhavingsacties, niet worden nageleefd;
- c. de vergunninghouder of diens rechtsopvolger daarom verzoekt.

## Artikel 18 Verkeer

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeerswegen, parkeerplaatsen, fiets-, voetpaden en pleinen, alsmede voor de daarbij behorende bermstroken, taluds, tunnels, bermsloten, beplantingen en waterhuishoudkundige voorzieningen, met dien verstande dat:

- a. de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - beheersgebouw' bestemd zijn voor een beheersgebouw ten behoeve van een fietsparkeerplaats;
- b. de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' mede bestemd zijn voor het behoud en/of herstel van de aldaar aanwezige cultuurhistorische waarden, bestaande uit oppervlakteverharding door middel van klinkerbestrating;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie': een zend- en ontvangstinstallatie;
- d. wegen uit ten hoogste twee rijstroken mogen bestaan.

### 18.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. gebouwen in de vorm van beheersgebouwen, waarvan de hoogte ten hoogste 4 meter en de oppervlakte ten hoogste 20 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 18.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;
- b. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 12 meter;
- c. de bouwhoogte van antennes bedraagt ten hoogste 5 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' zijn zend- en/of ontvangstmasten toegestaan waarvan de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan is aangeduid.

### 18.3 Nadere eisen

#### 18.3.1 Eisen

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen nadere eisen stellen omtrent de plaatsing, de oppervlakte en de hoogte van bouwwerken ten opzichte van perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar, met het doel te voorkomen, dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast of afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, aan de sociale veiligheid dan wel in algemene zin aan de doeleinden van het plan, waaronder mede wordt verstaan het behoud van de aanwezige waarden.

#### 18.3.2 Eisen ten aanzien van parkeren

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen omtrent de situering van parkeerplaatsen, ten behoeve van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de verkeersveiligheid;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en

bouwwerken in de weg staan.

#### **18.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.2.1 onder d tot een hoogte van maximaal 6 meter, met uitzondering van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een zend- of ontvangstmast is waarvoor kan worden afgeweken tot een hoogte van maximaal 15 meter.

#### **18.5 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. evenementen zijn toegestaan.

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

##### *18.6.1 Verbod*

Het is verboden op de in 18.1 onder b genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen van de aanwezige oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen van parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.

##### *18.6.2 Voorwaarden omgevingsvergunning*

Werken of werkzaamheden als bedoeld onder b zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor de waarden van in 18.1 onder b genoemde gronden:

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of zullen worden verkleind;
- b. alvorens te beslissen omtrent een vergunning winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

##### *18.6.3 Uitzondering op verbod*

Het verbod onder b geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. geregeld zijn in de Deltawet;
- c. waarvoor een vergunning ingevolge de Wet natuurbescherming is vereist;
- d. ter plaatse van een bouwvlak waarvoor ingevolge de Wabo een omgevingsvergunning is vereist.

## **Artikel 19 Verkeer - 1**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. de vestiging van een benzineservicestation met bijbehorende detailhandelsruimte;
- b. voorzieningen voor het beheer van wegen;
- c. bijbehorende ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, al dan niet deel uitmakend van rijksweg N57, waaronder een carpoollocatie.

### **19.2 Bouwregels**

Op de voor 'Verkeer - 1' aangewezen gronden mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen dienen op ten minste 5 meter uit de perceelsgrens te worden gesitueerd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 8 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een luifel mag ten hoogste 6 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van licht-, reclame- en vlaggenmasten mogen ten hoogste 10 meter bedragen;
- f. het totale verkoopvloeroppervlak bij een benzineservicestation mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;

### **19.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van bebouwde gronden als:

- a. ter plaatse van een benzineservicestation als al dan niet zelfstandige supermarktafdeling of daarmee vergelijkbare detailhandel alsmede een tankshop met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- b. verkoop van LPG.

## **Artikel 20 Water**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterlopen, waterpartijen, vaarwater voor plezier- en beroepsvaart, de visserij en waterbeheersing, waterhuishoudkundige voorzieningen en bijbehorende voorzieningen alsmede voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden, zoals deze zijn opgenomen in de toelichting bij het aanwijzingsbesluit tot Natura 2000-gebied, bekend als ~~PDN/N-2010-119~~ PDN/2013-011.

### **20.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op en boven deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming en indien en voor zover dit voor de verbinding van de oevers nodig is;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

### **20.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.2 tot een hoogte van maximaal 6 meter.

## Artikel 21 Wonen

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de huisvesting van personen het wonen in een woning;
  - b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen recreatie - appartementen voor verblijfsrecreatie': verblijfsrecreatie in appartementengebouwen;
  - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- recreatiewoning': uitsluitend verblijfsrecreatie in een recreatiewoning;
  - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf ': de huisvesting van personen in de bebouwing behorende bij een voormalig agrarisch bedrijf, waarbij één woning is toegestaan tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander aantal is aangeduid;
  - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis':
    1. 'specifieke vorm van wonen - landhuis': een landhuis met bijbehorende bouwwerken, alsmede voor het behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarden;
    2. 'specifieke vorm van wonen-recreatie-landhuis': verblijfsrecreatie in een landhuis met bijbehorende bouwwerken, alsmede voor het behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarden;
  - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - Nieuwe Economische Drager': een Nieuwe Economische Drager;
  - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - restaurant': een restaurant;
  - h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen;
  - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis': een landhuis met bijbehorende bouwwerken, alsmede voor het behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarden;
  - j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatiewoning 3': verblijfsrecreatie in een recreatiewoning, met dien verstande dat maximaal drie recreatiewoningen zijn toegestaan;
  - k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatiewoning 4': verblijfsrecreatie in een recreatiewoning, met dien verstande dat maximaal vier recreatiewoningen zijn toegestaan;
  - l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - theeschenkerij': tevens een theeschenkerij;
- de voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor:
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen': een kleinschalig kampeerterrein;
  - n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - 1: een ontspanningscentrum voor yoga en daarmee vergelijkbare activiteiten;
  - o. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie': dagrecreatie;
  - p. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens een kantoor;
  - q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - opbaarruimte ten behoeve van uitvaartzorg': tevens een opbaarruimte ten behoeve van de uitvaartzorg.

## 21.2 Bouwregels

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

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

### 21.2.1 Algemeen

Binnen een bouwvlak mogen hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'zonder uitbreiding' geen uitbreiding van gebouwen, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, mag plaatsvinden.

### 21.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen ten hoogste 6 meter respectievelijk 10 meter;
- c. de inhoud van woningen en recreatiewoningen ten hoogste 750 m<sup>3</sup> mag bedragen, met dien verstande dat de inhoud van recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatiewoning 4' niet groter mag zijn dan de inhoud zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 4<sup>e</sup> herziening buitengebied Veere;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis' mag de inhoud van een woning niet minder dan 600 m<sup>3</sup> en niet meer dan 1.500 m<sup>3</sup> bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis' mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen;
- f. het aantal woningen bedraagt één per bouwvlak, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander aantal woningen is aangegeven;
- g. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 65°;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' worden hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- of uitbouwen niet gebouwd tegen hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- of uitbouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- i. ter plaatse van gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - appartement' is het toegestaan dat appartementengebouwen geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, met dien verstande dat:
  1. appartementengebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd op de plaats waar deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan aanwezig zijn dan wel op de locatie waarvoor krachtens de Woningwet bouwvergunning is verleend;
  2. ter plaatse van gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - appartement' de inhoud van appartementengebouwen niet meer mag bedragen dan de inhoud zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- j. voor de gezamenlijke oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen bij woningen, met uitzondering van appartementen, geldt de volgende regels: bedraagt:
  1. dat de gezamenlijke oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen bij woningen, met uitzondering van appartementen bedraagt:
    - indien het bij de woning behorende en aansluitende bouwperceel minder dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt: 60 m<sup>2</sup> met een maximum bebouwd oppervlak van 40% van het bouwperceel;



- indien het bij de woning behorende en aansluitende bouwperceel meer dan 1.000 m<sup>2</sup> en minder dan 2.500 m<sup>2</sup> bedraagt: 100 m<sup>2</sup>;
- indien het bij de woning behorende en aansluitende bouwperceel meer dan 2.500 m<sup>2</sup> en minder dan 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt: 150 m<sup>2</sup>;
- indien het bij de woning behorende en aansluitende bouwperceel meer dan 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt: 200 m<sup>2</sup>;

## 2. daarnaast dat:

- de goot- en bouwhoogte ten hoogste 3,3 meter respectievelijk 7 meter mogen bedragen;
  - een kap verplicht is;
  - de bijgebouwen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning worden gebouwd;
  - de afstand tussen de woning en bijgebouwen maximaal 25 meter bedraagt;
  - de bijgebouwen ten dienste staan van de bestemming dan wel het onderhoud van een het perceel en/of het hobbymatig houden van vee dieren op het bij de woning behorende aansluitende perceel, dan wel ten behoeve van (sanitaire) voorzieningen behorende tot een kleinschalig kampeerterrein;
3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - appartement' de gezamenlijke oppervlakte maximaal 40 m<sup>2</sup> bedraagt;
- k. in afwijking van het in lid j gestelde, ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwd oppervlak': de gezamenlijke oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen bij woningen, met uitzondering van appartementen, bedraagt maximaal het aantal vierkante meters dat op de verbeelding is aangegeven;
- l. bij herbouw van een woning dient de voorgevel op, dan wel achter, de bestaande voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - sterrenwacht' zijn gebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte per sterrenwacht van 10 m<sup>2</sup> met een bouwhoogte van 3 meter;
- n. indien bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimten mag uitsluitend voor dat doel één nieuw gebouw worden opgericht ten behoeve van het kamperen op een kleinschalig kampeerterrein met een maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - 1: zijn ten hoogste 2 recreatieappartementen met elk ten hoogste 8 slaapplekken toegestaan.

### 21.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 12 meter;
- d. de bouwhoogte van antennes bedraagt ten hoogste 5 meter;
- e. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- f. de bouwhoogte van een stapmolen mag binnen een bouwblok niet meer bedragen dan 4 meter;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

### 21.2.4 Overige bepalingen bij een kleinschalig kampeerterrein

Op een kleinschalig kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' en de aangrenzende gronden waar een bestaand kleinschalig kampeerterrein aanwezig is, gelden in afwijking van het bepaalde onder 21.2.2 onder a de volgende regels:

- a. het aantal standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein bedraagt ten hoogste het aantal als aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal standplaatsen';
- b. het aantal permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein bedraagt 0 tenzij op de verbeelding de aanduiding 'maximaal aantal permanente plaatsen' is opgenomen; in die gevallen bedraagt het maximaal aantal permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein ten hoogste het aantal als aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal permanente standplaatsen';
- c. per standplaats mag maximaal 1 hoofdkampeermiddel worden geplaatst;
- d. op een standplaats mogen naast het hoofdkampeermiddel als bedoeld onder c maximaal twee bijbehorende onderkomens worden geplaatst met een maximale oppervlakte van ieder 10 m<sup>2</sup>;
- e. de onderlinge afstand van hoofdkampeermiddelen tot elkaar bedraagt ten minste 5 meter;
- f. de oppervlakte van een plaatsgebonden kampeermiddel bedraagt maximaal 55 m<sup>2</sup>;
- g. de (bouw)hoogte van een plaatsgebonden kampeermiddel bedraagt ten hoogste 5 meter;
- h. de bouwhoogte van aansluitpalen voor elektra en/of water bedraagt, in afwijking van het bepaalde in 21.2.3, ten hoogste 1,5 meter;
- i. de bouwhoogte van sport-/speeltoestellen bedraagt ten hoogste 3,5 meter, in afwijking van het bepaalde in 21.2.3;
- j. per kleinschalig kampeerterrein dient voorzien te worden in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen, waarbij een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per standplaats wordt gehanteerd;
- k. de afstand van een kleinschalig kampeerterrein tot gronden van derden met de bestemming 'Wonen' bedraagt minimaal 50 meter;
- l. het is verboden om kleinschalige kampeerterreinen met elkaar te verbinden, zodanig dat hierdoor grotere kampeerterreinen ontstaan.

### **21.3 Nadere eisen**

#### *21.3.1 Eisen*

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen nadere eisen stellen omtrent de plaatsing, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bouwwerken ten opzichte van de grenzen van het bouwvlak of perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar, met het doel te voorkomen, dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast of afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, aan de sociale veiligheid dan wel in algemene zin aan de doeleinden van het plan, waaronder mede wordt verstaan het behoud van de aanwezige waarden.

#### *21.3.2 Eisen ten aanzien van parkeren*

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen omtrent de situering van parkeerplaatsen, ten behoeve van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de verkeersveiligheid;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

## 21.4 Afwijken van de bouwregels

### 21.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 21.2.2 onder i voor overschrijding van de maximaal toelaatbare gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen tot 60 m<sup>2</sup> ter plaatse van gronden zonder aanduiding of met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - appartement', met dien verstande dat:
  1. het afwijken niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende percelen;
  2. de bebouwde oppervlakte van het tot de woning behorende bouwperceel ten hoogste 40% mag bedragen;
- b. het bepaalde in 21.2.2 voor de herbouw elders op het bouwperceel van op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan bestaande appartementengebouwen dan wel appartementengebouwen waarvoor op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan krachtens de Woningwet bouwvergunning is verleend, met dien verstande dat:
  1. het afwijken niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en overige functies;
  2. de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrens enerzijds en gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anderzijds niet minder mag bedragen dan 3 meter;
  3. de nieuwbouw goed in de omgeving wordt ingepast;
- c. het bepaalde in 21.2.1 voor de bouw dan wel uitbreiding van gebouwen ter plaatse, met dien verstande dat:
  1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden;
  2. het afwijken niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van aangrenzende percelen;
- d. het bepaalde in 21.2.3 tot een hoogte:
  1. die maximaal gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte;
  2. van maximaal 6 meter op gronden waar geen gebouwen zijn toegestaan;
  3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 tot een hoogte van maximaal 15 meter, indien het bouwwerk, geen gebouw zijnde, een zend- of ontvangstmast is;
- e. alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

### 21.4.2 Aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in ~~21.1~~ 21.2 en medewerking verlenen voor ~~het gebruik de bouw~~ van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- c. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in 21.2.2 is bepaald;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- e. na afloop van de mantelzorgperiode wordt de aan- of uitbouw of bijgebouw verwijderd, tenzij de toegestane maatvoering op basis van de bouwregels niet wordt overschreden; dit wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.

## 21.5 Specifieke gebruiksregels

### 21.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. permanente bewoning van kampeermiddelen is niet toegestaan;
- b. permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan.

### 21.5.2 Het gebruik van gebouwen en voorzieningen ten behoeve van recreatieve verhuur

Recreatieve verhuur is uitsluitend toegestaan van verblijfsrecreatieve voorzieningen die ingevolge lid 21.1, onder b, c, k, e.2 en l en ingevolge lid 21.5.3 en lid 21.5.5 zijn toegelaten.

### 21.5.3 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan met inachtneming van de volgende regels: ~~Recreatieve verhuur is uitsluitend toegestaan van verblijfsrecreatieve voorzieningen die ingevolge lid 21.1, onder b, c, k, en l en ingevolge lid 21.5.3 en lid 21.5.5 zijn toegelaten:~~

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten minste 22 m<sup>2</sup> en ten hoogste 60 m<sup>2</sup> ;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 21.2.2 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

### 21.5.4 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een (bedrijfs)woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 60 m<sup>2</sup> mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. ~~reclame uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;~~
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

#### 21.5.5 Met betrekking tot kleinschalig kampeerterrein

- a. Kamperen op een kleinschalig kampeerterrein is uitsluitend toegestaan:
1. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen';
  2. op de gronden direct grenzend aan de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen';
  3. op de gronden direct grenzend aan de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen', binnen andere bestemmingen;
  4. indien en voor zover een bestaand kleinschalig kampeerterrein aanwezig is;
- b. voor een kleinschalig kampeerterrein gelden voor het overige de volgende regels:
1. het ter plaatse ingericht hebben van niet-permanente standplaatsen met ondersteuningsvoorzieningen is niet toegestaan buiten het kampeerseizoen;
  2. het ter plaatse aanwezig zijn en in gebruik hebben van kampeermiddelen op niet-permanente standplaatsen buiten het kampeerseizoen is niet toegestaan; zowel het ter plaatse aanwezig zijn, als het in gebruik hebben van kampeermiddelen op niet-permanente standplaatsen buiten het kampeerseizoen is niet toegestaan;
  3. het in gebruik hebben van kampeermiddelen op permanente standplaatsen buiten het kampeerseizoen is niet toegestaan;
  4. het aanwezig en voor gebruik beschikbaar hebben van meer niet-permanente standplaatsen en/of permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein dan het maximaal toegestane aantal standplaatsen en/of maximaal toegestane aantal permanente standplaatsen als bepaald in 21.2.4 onder a en b is niet toegestaan;
  5. het is verboden om kleinschalige kampeerterreinen met elkaar te verbinden, zodanig dat hierdoor grotere kampeerterreinen ontstaan.

#### 21.5.6 Voorwaardelijke verplichting voor een kleinschalig kampeerterrein

Een kleinschalig kampeerterrein mag uitsluitend in gebruik genomen en gehouden worden, indien en voor zover:

- a. voorzien is in voldoende parkeerruimte op het kleinschalige kampeerterrein ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen, waarbij een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per standplaats wordt gehanteerd;
- b. voorzien is in een adequate landschappelijke inpassing, door de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook van minimaal 5 meter breedte en bij permanente standplaatsen van minimaal 7 meter breedte, met streek- en gebiedseigen soorten, waardoor het totale kleinschalige kampeerterrein gedurende het gehele jaar aan het zicht vanuit de omgeving wordt onttrokken en deze ook duurzaam in stand wordt gehouden door een adequaat beheer;
- c. een woning op het betreffende bouwvlak aanwezig en in gebruik is, van waaruit de dagelijkse exploitatie van en toezicht op het kleinschalige kampeerterrein wordt uitgeoefend.

#### 21.5.7 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - groenelement' mogen uitsluitend worden gebruikt indien en voor zover:

- a. voorzien is in een adequate landschappelijke inpassing, door de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook van minimaal 3 meter breedte, met streek- en gebiedseigen soorten, en deze ook duurzaam in stand wordt gehouden door een adequaat beheer.

### 21.5.8 Voorwaardelijke verplichting ontspanningscentrum

Ter plaatse van de specifieke vorm van cultuur en ontspanning - 1 is recreatief nachtverblijf alleen toegestaan als dit in combinatie plaatsvindt met activiteiten die verband houden met het in 21.1 onder h o bedoelde ontspanningscentrum.

## 21.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 21.6.1 Aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21.1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- f. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven;
- g. er wordt een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente afgesloten waarin is vastgelegd dat na afloop van de zorgperiode de mantelzorg wordt beëindigd en de aangebrachte voorzieningen ten behoeve van de mantelzorg worden verwijderd.

### 21.6.2 Afwijken NED

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.1 voor het gebruik van bebouwing ten behoeve van een Nieuwe economisch Drager (NED), met dien verstande dat:

- a. afwijking kan worden toegepast voor:
  1. een NED die voorkomt in de lijst Nieuwe Economische Draggers zoals opgenomen in de positieve lijst NED's; Bijlage 13;
  2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de een NED's zoals vermeld in de lijst NED's; genoemd in Bijlage 13;
- b. voor verblijfsrecreatieve functies zoals genoemd in Bijlage 13 aanvullend de volgende voorwaarden gelden:
  1. verblijfsrecreatieve functies zijn uitsluitend toegestaan in cultuurhistorisch waardevolle gebouwen ter plaatse van bouwvlakken met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' of de 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol';
  2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de een NED's zoals vermeld in de lijst NED's; opgenomen in Bijlage 13;
  3. verblijfsrecreatieve eenheden zijn toegestaan in maximaal 2 cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, met een maximum van 2 per gebouw;
  4. het karakter van de schuur/schuren moet gehandhaafd blijven zodat zo min mogelijk aanpassingen plaatsvinden;
  5. het bruto-vloeroppervlak per verblijfsrecreatieve eenheid mag niet groter zijn dan 100 m<sup>2</sup>;
  6. een cultuurhistorisch deskundige wordt gevraagd te adviseren omtrent de hiervoor onder sub 4 en 5 genoemde aspecten en over de vraag of de beoogde verblijfsrecreatieve eenheden de cultuurhistorische waarde van de gebouwen en het ensemble niet onevenredig schaden;

- c. de NED, of alle NED's tezamen, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
  - 1. de oorspronkelijke indeling van de schuur en daarmee de cultuurhistorische elementen moeten zichtbaar blijven;
  - 2. de ruimtelijke uitstraling;
  - 3. de verkeersaantrekkende werking, waarbij de afwijking niet tot een onevenredige toename leidt van de automobilititeit;
  - 4. de arbeidsbehoefte;
- d. de wegcapaciteit, wegconstructie en verkeersveiligheid niet negatief worden beïnvloed, alvorens wijziging toe te passen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in bij de wegbeheerder;
- e. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen niet is toegestaan;
- f. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. een woning op het betreffende bouwvlak aanwezig en in gebruik is, van waaruit de permanente bewoner van die woning de dagelijkse exploitatie van en toezicht op de NED uitoefent.

## **21.7 Wijzigingsbevoegdheid**

### *21.7.1 Wijzigingsbevoegdheid recreatiewoning*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Wonen met de aanduiding 'recreatiewoning' te wijzigen in de bestemming Wonen zonder aanduiding, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen mag niet worden vergroot;
- b. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies;
- c. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot strijdigheid met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid dat voorrang geeft aan de huisvesting van erkende woningzoekenden en (de verdeling van) het beschikbare woningbouwcontingent.

### *21.7.2 Wijzigingsbevoegdheid beëindiging kleinschalig kampeerterrein*

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan wijzigen door de ter plaatse van toepassing zijnde aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen', 'maximaal aantal standplaatsen' en 'maximaal aantal permanente standplaatsen' te verwijderen, indien:

- a. de exploitatie van het terrein voor kleinschalig kamperen gedurende ten minste twee achtereenvolgende kampeerseizoenen gestaakt of beëindigd is;
- b. de regels, ondanks herhaalde handhavingsacties, niet worden nageleefd;
- c. de vergunninghouder of diens rechtsopvolger daarom verzoekt.

## Artikel 22 Wonen - Landgoed

### 22.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de huisvesting van personen het wonen in landhuizen, alsmede voor het behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarden;
  - b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': wonen;
  - c. ter plaatse van de aanduiding 'natuur': natuurgebied;
  - d. ter plaatse van de aanduiding 'bos': bos;
  - e. ter plaatse van de aanduiding 'water': waterpartijen;
- alsmede voor:
- f. bijbehorende voorzieningen zoals openbaar toegankelijke wandel- en fietspaden, landschapstuinen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 22.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### 22.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': ten hoogste één hoofdgebouw per bouwvlak;
- b. ten hoogste twee bijgebouwen per woning;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 22.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen en overkappingen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. binnen een hoofdgebouw mogen maximaal drie wooneenheden aanwezig zijn;
- c. het maximum aantal hoofdgebouwen per landgoed mag niet meer bedragen dan 1 per landgoed tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal hoofdgebouwen' een ander aantal hoofdgebouwen is aangegeven;
- d. de inhoud van een hoofdgebouw bedraagt minimaal 1.500 m<sup>3</sup> en maximaal 4.500 m<sup>3</sup>;
- e. de breedte van de voorgevel van een hoofdgebouw bedraagt minimaal 20 meter;
- f. de goot- en bouwhoogte van de voorgevel van een hoofdgebouw bedragen minimaal 6 meter;
- g. per hoofdgebouw mogen maximaal drie bijgebouwen aanwezig zijn;
- h. de oppervlakte van een bijgebouw bedraagt maximaal 150 m<sup>2</sup> tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak', een ander bebouwd oppervlak is weergegeven;
- i. de goot- en bouwhoogte van een bijgebouw bedragen maximaal 3,3 meter respectievelijk 7 meter.

#### 22.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 12 meter;
- d. de bouwhoogte van antennes bedraagt ten hoogste 5 meter;



- e. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

## **22.3 Nadere eisen**

### *22.3.1 Eisen*

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen nadere eisen stellen omtrent de plaatsing, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bouwwerken ten opzichte van de grenzen van het bouwvlak of perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar, met het doel te voorkomen, dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast of afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, aan de sociale veiligheid dan wel in algemene zin aan de doeleinden van het plan, waaronder mede wordt verstaan het behoud van de aanwezige waarden.

### *22.3.2 Eisen ten aanzien van parkeren*

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen omtrent de situering van parkeerplaatsen, ten behoeve van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de verkeersveiligheid;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

## **22.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.2.3:

- a. tot een hoogte die maximaal gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte;
- b. tot een hoogte van maximaal 6 meter op gronden waar geen gebouwen zijn toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder 22.2.3f tot een hoogte van maximaal 15 meter, indien het bouwwerk, geen gebouw zijnde, een zend- of ontvangstmast is.

## **22.5 Specifieke gebruiksregels**

### *22.5.1 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in de (bedrijfs)woning, dan wel wooneenheid en aan-, uit- of bijgebouw, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 60 m<sup>2</sup> mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- ~~g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;~~
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

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

### 22.6.1 Verbod

Het is verboden grondwallen aan te brengen.

### 22.6.2 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

1. het is verboden op de tot 'Wonen - Landgoed' bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het aanleggen van verharde of onverharde paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
  - b. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
  - c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
  - d. het vellen of rooien van opgaand hout.

### 22.6.3 Uitzondering op verbod

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is niet vereist voor werken welke:

- a. het normale onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de (sub)bestemming betreft;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. waarvoor krachtens de Wet natuurbescherming een vergunning is vereist;
- d. ter plaatse van een bouwvlak waarvoor ingevolge de Wabo een omgevingsvergunning is vereist.

### 22.6.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in 22.6.2 wordt slechts verleend indien daardoor de in 22.1 genoemde waarden en wezenlijke kenmerken van de gronden:

- a. niet worden aangetast;
- b. per saldo niet significant worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien mitigerende en zo nodig compenserende maatregelen worden getroffen, voor zover het bestaande natuur, gelegen binnen de begrenzing EHS-Natuurnetwerk Zeeland of diensopvolger, betreft;
- c. een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien de waarden van de omschreven gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- d. alvorens te beslissen omtrent een vergunning winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de betreffende waarden van het gebied, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of zullen worden verkleind.

## **Artikel 23 Leiding - Gas**

### **23.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas' een aardgastransportleiding, met dien verstande dat rondom de afsluitschema's een belemmeringsstrook van 4 meter ter weerszijden van het schema geldt.

### **23.2 Bouwregels**

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 23.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 meter;
- b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw) regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **23.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende regels worden in acht genomen;
- b. de veiligheid van de betrokken leiding wordt niet geschaad;
- c. kwetsbare objecten worden niet toegelaten;
- d. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder over de vraag of de veiligheid van de buisleiding niet wordt geschaad.

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

#### *23.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- c. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- d. het aanbrengen van diep wortelende beplantingen;
- e. het verrichten van grondophogingen;
- f. het indrijven van voorwerpen;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- h. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- i. het permanent opslaan van goederen;
- j. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### *23.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod van 23.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal beheer of onderhoud ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij 23.4 in acht is genomen.

#### *23.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

- a. De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien het belang van de leidingen niet onevenredig wordt geschaad;
- b. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder(s) over de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

## **Artikel 24 Leiding - Riool**

### **24.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor persleidingen, afvalwatertransportleidingen en de daarbij behorende beschermingszone.

### **24.2 Bouwregels**

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 24.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien en voor zover de instandhouding van de leiding (leidingbelang) hierdoor niet onevenredig wordt geschaad;
- c. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder omtrent de toelaatbaarheid van de voorgenomen bouw.

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

#### *24.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- b. het verlagen van de bodem, afgraven of ophogen van de grond;
- c. het beplanten van gronden met houtgewassen;
- d. het indrijven van voorwerpen.

#### *24.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod van artikel 24.3.1 is niet van toepassing, indien het werken betreft welke het normale onderhoud en beheer overeenkomstig de (sub)bestemming of het normale agrarisch onderhoud en beheer betreffen.

De werken, of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover het leidingenbelang hierdoor niet onevenredig wordt of kan worden benadeeld.

#### *24.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 24.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het bevoegd gezag schriftelijk advies inwint van de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leidingen niet worden geschaad en omtrent de eventueel ter voorkoming daarvan te stellen voorwaarden.

## **Artikel 25 Leiding - Water**

### **25.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor (de bescherming van) een watertransportleiding.

### **25.2 Bouwregels**

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 25.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

### **25.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 25.2 ten behoeve van het bouwen in overeenstemming met andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) indien:

- a. daardoor geen onevenredig aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de betreffende leiding;
- c. ter zake vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

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

#### *25.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Water' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere wateren;
- b. het beplanten van gronden met houtgewassen;
- c. het rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het indrijven van voorwerpen.

#### *25.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod van artikel 25.4.1 is niet van toepassing, indien het werken betreft welke het normale onderhoud en beheer overeenkomstig de (sub)bestemming of het normale agrarisch onderhoud en beheer betreffen.

De werken, of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover het leidingenbelang hierdoor niet onevenredig wordt of kan worden benadeeld.

#### *25.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 25.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het bevoegd gezag schriftelijk advies inwint van de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leidingen niet worden geschaad en omtrent de eventueel ter voorkoming daarvan te stellen voorwaarden.

## Artikel 26 Waarde - Archeologie - 1

### 26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### 26.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 26.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
  2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in artikel 26.2 onder b1, b2 en b3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 30 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
  4. een bouwwerk dat zonder heikwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

### *26.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- b. het ophogen van gronden tot een hoogte van ten minste 2 meter;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

### *26.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod van artikel 26.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 26.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken of werkzaamheden behoren tot het normaal onderhoud en beheer;
- e. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van groundbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 30 m<sup>2</sup>;
- f. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.3.1 nodig is.

### *26.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 26.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
  1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
  2. het doen van opgravingen;
  3. de begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

## **26.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### *26.4.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk bouwwerken te slopen.



#### *26.4.2 Uitzonderingen op het sloopverbod*

Het verbod als bedoeld in artikel 26.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 26.2 in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm bedraagt;
- d. de oppervlakte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.4.1. nodig is.

#### *26.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning, zoals in artikel 26.4.1 bedoeld, kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk regels te verbinden, gericht op:
  1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
  2. de begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

### **26.5 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *26.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in artikel 26.1 genoemde bestemming verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

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

#### *26.5.2 Wijzigingen vorm bestemmingsvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak met de in artikel 26.1 genoemde bestemming veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

## Artikel 27 Waarde - Archeologie - 2

### 27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### 27.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 27.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
  2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in artikel 27.2 onder **b1**, b2 en b3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
  4. ~~een bouwwerk dat zonder heiverkzaamheden kan worden geplaatst.~~

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

#### 27.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

### *27.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod van artikel 27.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 27.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- e. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 27.3.1 nodig is.

### *27.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 27.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
  1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
  2. het doen van opgravingen;
  3. de begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

## **27.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### *27.4.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk bouwwerken te slopen.

### *27.4.2 Uitzondering op het sloopverbod*

Het verbod als bedoeld in artikel 27.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 27.2 in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm bedraagt;
- d. de oppervlakte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 60 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 27.4.1 nodig is.

### *27.4.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning zoals in artikel 27.4.1 bedoeld, kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de sloopvergunning regels te verbinden, gericht op:

1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
2. de begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

## **27.5 Wijzigingsbevoegdheid**

### *27.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in artikel 27.1 genoemde bestemming verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

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

### *27.5.2 Wijzigingen vorm bestemmingsvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak met de in artikel 27.1 genoemde bestemming veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

## Artikel 28 Waarde - Archeologie - 3

### 28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### 28.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 28.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
  2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in artikel 28.2 onder **b1**, b.2 en b.3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
  4. ~~een bouwwerk dat zonder heikwerkzaamheden kan worden geplaatst.~~

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

#### 28.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- b. het ophogen van gronden tot een hoogte van ten minste 2 meter;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

### *28.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod van artikel 28.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 28.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken of werkzaamheden behoren tot het normaal onderhoud en beheer;
- e. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
- f. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.3.1 nodig is.

### *28.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 28.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
  1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
  2. het doen van opgravingen;
  3. de begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

## **28.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### *28.4.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk bouwwerken te slopen.

### *28.4.2 Uitzondering op het sloopverbod*

Het verbod als bedoeld in artikel 28.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 28.2 in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm bedraagt;
- d. de oppervlakte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.4.1 nodig is.

### *28.4.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning zoals in artikel 28.4.1 bedoeld, kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;

- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de sloopvergunning regels te verbinden, gericht op:
  - 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
  - 2. de begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

## **28.5 Wijzigingsbevoegdheid**

### *28.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in artikel 28.1 genoemde bestemming verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

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

### *28.5.2 Wijzigingen vorm bestemmingsvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak met de in artikel 28.1 genoemde bestemming veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

## Artikel 29 Waarde - Archeologie - 4

### 29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden (waterbodems) zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### 29.2 Bouwregels

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

- a. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is. De archeologische deskundige heeft hiervoor overleg gehad met de waterbodembeheerder. De waterbeheerder kan een vergunning eisen of vrijstelling geven. Die moet aanwezig zijn.
  2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
  3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;
  4. het bepaalde in dit lid onder b1, b.2 en b.3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 29.3 Nadere eisen

Behalve de omgevingsvergunning voor bouwen van de gemeente moet de initiatiefnemer ook een Waterwetvergunning aanvragen bij de waterbeheerder.

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

#### 29.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 4' zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grotere (infrastructurele) grondbewerkingen, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, baggeren, egaliseren;
- b. het aanbrengen van (ondergrondse) kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.



#### 29.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 29.4.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 29.4.1 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de in werkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken of werkzaamheden behoren tot normaal onderhoud en beheer;
- e. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen aanlegvergunning als bedoeld in lid 29.4.1. nodig is. De archeologisch deskundige heeft hiervoor overleg gehad met de waterbeheerder. De waterbeheerder kan een vergunning eisen (Waterwet) of vrijstelling geven.

#### 29.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 29.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
  1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
  2. het doen van opgravingen;
  3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

### 29.5 Wijzigingsbevoegdheid

#### 29.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in lid 229.1 genoemde bestemming verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige. Deze laatste heeft daarvoor overleg gehad met de waterbodembeheerder. De waterbeheerder kan een vergunning eisen (Waterwet) of vrijstelling geven.

#### 29.5.2 Wijzigingen vorm bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak met de in lid 29.1 genoemde bestemming veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige. Deze laatste heeft daarvoor overleg gehad met de waterbeheerder. De waterbeheerder kan een vergunning eisen (Waterwet) of vrijstelling geven.

## Artikel 30 Waarde - Beschermd Stadsgezicht

### 30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel, versterking en bevordering van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing, zoals deze staan beschreven in de toelichting bij het aanwijzingsbesluit tot beschermd stadsgezicht d.d. 12 maart 1970.

### 30.2 Bouwregels

#### 30.2.1 Algemeen

Op de voor deze bestemming aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd, indien de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermde stadsgezicht niet worden aangetast en vooraf advies is ingewonnen bij de Walcherse Monumenten en Welstandcommissie en verder:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. geveldoorbrekingen moeten verticaal gericht zijn met een breedte van ten hoogste 1,5 meter; op de begane grond van als winkel in gebruik zijnde panden mogen de geveldoorbrekingen horizontaal gericht zijn, mits hierin een verticale geleding is aangebracht;
- c. daken van hoofdgebouwen moeten met een schuine kap worden afgedekt, met dien verstande dat de dakhelling minimaal 45° en ten hoogste 60° bedraagt;
- d. gebouwen moeten worden geplaatst in de naar de weg gekeerde grens van een bouwvlak;
- e. de breedte van een dakkapel bedraagt ten hoogste 1 meter;
- f. voor zover in dit lid geen bouwregels zijn opgenomen, worden de bouwregels van de andere op deze gronden geldende bestemming van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### 30.2.2 Specifieke regels ten aanzien van materialen en kleuren

Voor de uitvoering van bouwwerkzaamheden als bedoeld in lid 30.2.1 gelden de volgende regels ten aanzien van gebruiksmaterialen en kleuren:

- a. de gevels van de gebouwen mogen uitsluitend worden uitgevoerd in baksteen (handvorm, ongeglazuurd), natuursteen (hardsteen, zandsteen of kalksteen), hout of pleisterwerk;
- b. de daken van gebouwen mogen uitsluitend worden afgedekt met ongeglazuurde gebakken pannen, leisteen of riet;
- c. de wegverhardingen met inbegrip van de bij de aangrenzende bebouwing behorende stoepen mogen uitsluitend worden uitgevoerd in gebakken klinkers of natuursteen;
- d. pleisterwerk mag uitsluitend worden uitgevoerd in de kleuren wit, grijs of crème;
- e. verfwerk mag uitsluitend plaatsvinden met dekkende verven, niet in de kleur bruin;
- f. kozijnen, ramen en deuren mogen uitsluitend worden uitgevoerd in hout;
- g. de goten en bijbehorende afvoer mogen bovengronds uitsluitend worden uitgevoerd in hout, zink of koper;
- h. aan de naar de openbare weg gekeerde gevels mag geen buitenverlichting worden aangebracht, waarvan het uiterlijk en/of de bevestigingsmiddelen uit kunststof bestaat.

### 30.2.3 *Specifieke regels ten aanzien van reclame-uitingen*

Reclameborden- en opschriften mogen uitsluitend worden aangebracht aan de voorgevel van een gebouw ten behoeve van de daarin uitgeoefende activiteiten, met dien verstande dat:

- a. de borden en opschriften slechts op zodanige wijze mogen worden aangebracht dat zij een hoogte van 4 meter niet overschrijden;
- b. het gebruik van lichtreclame is niet toegestaan.

### **30.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 30.2.1 tot en met 30.2.3 indien:

- a. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan dan wel herstel of bevordering is verzekerd van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermde stadsgezicht;
- b. de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermde stadsgezicht in redelijkheid niet te handhaven zijn;
- c. vooraf, in gevallen onder a en b, advies is ingewonnen bij de Walcherse Monumenten- en Welstandscommissie.

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

#### *30.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning*

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

- a. het aanleggen, wegnemen, veranderen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, trottoirs, stoepen, parkeergelegenheden, het aanpassen van de wegindeling en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het afgraven, ophogen, dempen of uitbaggeren;
- c. het aanbrengen of veranderen van vegetatie;
- d. het vellen, rooien of aanbrengen van houtopstanden en heggen;
- e. het schilderen of pleisteren van gevelonderdelen die vanaf de weg zichtbaar zijn met inachtneming van lid 30.2.2.

#### *30.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod*

Het in lid 30.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

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

#### *30.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 30.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermde stadsgezicht niet worden aangetast en vooraf advies is ingewonnen bij de Walcherse Monumenten- en Welstandcommissie.

### **30.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen de volgende sloopwerkzaamheden te verrichten:

- a. het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen, sluisen, kademuren, tuinmuren, steigers en andere voorkomende bouwwerken, gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;

- b. de vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht dan wel van de omringende bebouwing tot gevolg heeft. Hierover dient vooraf advies te zijn ingewonnen bij de Walcherse Monumenten- en welstandcommissie.

## Artikel 31 Waarde - Cultuurhistorie

### 31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd ter bescherming van de cultuurhistorische waarden, zoals tankwerende voorzieningen in de vorm van drakentanden, het Landfront Vlissingen, de geleidingszone en vliedbergen.

### 31.2 Bouwregels

- a. Indien een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden conform de Verordening inzake monumenten en archeologie van de gemeente Veere noodzakelijk is, mag het bouwen op de in artikel 31.1 bedoelde gronden ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen mag uitsluitend geschieden nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning heeft verleend.
- b. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 31.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter.

### 31.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

#### 31.3.1 Verbod

Het is verboden bouwwerken die zich op gronden met de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie bevinden zonder, of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk) te slopen.

#### 31.3.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in artikel 31.3.1 is niet van toepassing indien de sloopwerkzaamheden:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan en waarvoor vergunning is verleend;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

#### 31.3.3 Regels

In het belang van de bescherming van de cultuurhistorische waarden kan het bevoegd gezag regels verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 31.3.1.

## Artikel 32 Waarde - Hydrologische bufferzone

### 32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Hydrologische bufferzone' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de hydrologische bufferzone.

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

#### 32.2.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Hydrologische bufferzone' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers of het aanleggen van ondergrondse drainage.

#### 32.2.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 32.2.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal beheer of onderhoud ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 4.2 in acht is genomen.

#### 32.2.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 32.2.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. zover de vochtgebonden natuurwaarden van de aangrenzende natuurgebieden niet onevenredig worden geschaad en aangetast.
- b. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder over de vraag of geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de hydrologische bufferzone.

## Artikel 33 Waterstaat - Waterkering

### 33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) – tevens bestemd voor:

- a. waterstaatkundige voorzieningen, zoals waterkering, waterbeheersing, kaden, dijksloten, opslag en onderhoud ten behoeve van vaar- en waterwegen, wegen, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal hoofdbadposten': maximaal het aantal aangeduide hoofdbadposten.

### 33.2 Bouwregels

#### 33.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend hoofdstrandposten en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

#### ~~33.2.2 Hoofdstrandpost~~

- ~~a. de oppervlakte van een hoofdbadpost mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;~~
- ~~b. de bouwhoogte per hoofdbadpost mag niet meer bedragen dan 6 meter.~~

#### 33.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3,5 meter.

#### 33.2.4 Andere bestemmingen

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 33.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 33.2.4 onder a met inachtneming van de volgende regels:

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

## Artikel 34 Waterstaatwerken

### 34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaatwerken' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de waterkering en de waterbeheersing, alsmede:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer': voor verkeersdoeleinden indien dit uit oogpunt van de waterstaatsbelangen toelaatbaar is, met dien verstande dat wegen uit ten hoogste twee rijstroken mogen bestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'sluis': een sluis;
- c. ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen': uitsluitend een horecavestiging in de vorm van een strandpaviljoen;
- d. ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat - opslag t.b.v. onderhoud waterschap': uitsluitend een steunpunt voor opslag van weg- en waterbouwmaterialen en grond;
- e. ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat - sluisdeurenopslag': een sluisdeuren opslagplaats;
- f. ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat - vuurtoren': uitsluitend een vuurtoren;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal hoofdbadposten': maximaal het aantal aangeduide hoofdbadposten.
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleedcabine': kleedcabines;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - sanitaire voorzieningen': sanitaire voorzieningen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'badpost': een badpost.

### 34.2 Bouwregels

#### 34.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen worden gebouwd:

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

#### 34.2.2 Gebouwen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen' gelden de volgende regels:
  1. gebouwen en overkappingen worden gebouwd in het bouwvlak;
  2. de oppervlakte van een strandpaviljoen mag niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup>;
  3. in aansluiting op een strandpaviljoen is een terras toegestaan met een oppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup>;
  4. de bouwhoogte van een strandpaviljoen mag ten hoogste 6 meter bedragen, met dien verstande dat beneden de vloerhoogte slechts bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zonder wanden zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat - sluisdeurenopslag': een sluisdeuren opslagplaats;
- c. de oppervlakte van de opslagloods ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat - sluisdeurenopslag' mag ten hoogste 230 m<sup>2</sup> bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 4,5 meter;
- d. de oppervlakte van een hoofdbadpost mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- e. de bouwhoogte per hoofdbadpost mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleedcabine' zijn kleedcabines met een maximale oppervlakte van 4 m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 2,7 meter toegestaan;



- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleedcabine' en 'strandhuis' zijn tevens openbare sanitaire voorzieningen toegestaan met een maximale oppervlakte per voorziening van 15 m<sup>2</sup>;
- h. de bouwhoogte voor sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal badposten': maximaal het aantal aangeduide badposten;
- j. de oppervlakte van een badpost mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- k. de bouwhoogte per badpost mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

#### 34.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter;
- b. ter plaatse van de 'specifieke vorm van waterstaat - vuurtoren' bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 6 meter.

### **34.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 34.2.3 onder a tot een hoogte van maximaal 10 meter.



## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 35    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 36 Algemene bouwregels

### 36.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande dakhelling, afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt:
  1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
  2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Herbouw is artikel 36.1 onder a1 en a2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het bepaalde in 40.1 niet van toepassing.

### 36.2 Bestaande maten en afstanden

#### 36.2.1 Maximale maatvoering

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

#### 36.2.2 Minimale maatvoering

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

### 36.3 Zonnepanelen bij woningen en landhuizen op maaiveldniveau

#### 36.3.1 Bouwregel

Zonnepanelen bij een (bedrijfs)woning en/of landhuis ten behoeve van de opwekking van eigen elektriciteit zijn alleen toegestaan op daken van gebouwen.

#### 36.3.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 36.3.1 voor het realiseren van zonnepanelen op maaiveld niveau met inachtneming van de volgende regels:

- a. alleen als daken op een bouwperceel niet geschikt zijn voor het plaatsen van zonnepanelen is het toegestaan om zonnepanelen op het maaiveld te plaatsen;
- b. plaatsing is alleen toegestaan ten behoeve van het eigen elektriciteitsverbruik;
- c. de maximale hoogte bedraagt 1.8 m;
- d. de zonnepanelen zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg;
- e. de plaatsing gaat gepaard met een goede landschappelijke inpassing waarbij:

1. een inrichtings- en beplantingsplan ter advisering voorgelegd aan de landschapsdeskundige van de gemeente;
2. inpassing plaatsvindt conform de Leidraad Landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 11;
3. de realisatie van een grondwal niet is toegestaan.

## **36.4 Ondergronds bouwen**

### **36.4.1 Bouwregels**

De planregels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van een ondergronds bouwen van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat dit uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tot 3,5 m onder peil.

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwdiepte mag maximaal 4 meter bedragen;
- b. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder bovengrondse gebouwen ter plaatse van het bouwvlak, niet zijnde gebouwen met een verblijfsrecreatieve functie;
- c. bij het bepalen van de krachtens het bestemmingsplan toelaatbare inhouds- en oppervlaktematen, wordt de inhoud en oppervlakte van ondergrondse gebouwen niet in aanmerking genomen.

### **36.4.2 Ondergronds bouwen buiten de grenzen van een bestaand gebouw**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 36.4.1 en ondergronds bouwen buiten bovengronds gelegen gebouwen toestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van de kelder buiten bovengronds gelegen gebouwen bedraagt maximaal 10% van het bovengronds te bouwen gebouw;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van ondergronds bouwen bij aaneengesloten bebouwing in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;
- c. uit een watertoets blijkt dat er geen onevenredig nadelige effecten zijn op de waterhuishouding;
- d. er wordt geen afbreuk gedaan aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 35.4.1 en ondergronds bouwen buiten bovengronds gelegen gebouwen toestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

## Artikel 37 Algemene gebruiksregels

### 37.1 Strijdig gebruik

#### 37.1.1 Strijdig gebruik (onbebouwde gronden)

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van onbebouwde gronden als:

- a. de opslagplaats voor bagger, grondspecie en slib;
- b. de opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- c. de uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeermiddelen;
- d. de opslag van mest in mestopslagruimten, anders dan tijdelijk opslag van mest en voor zover deze opslag niet plaatsvindt binnen de bouwvlakken met de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden', al dan niet voorzien van een aanduiding.

#### 37.1.2 Strijdig gebruik (bebouwde gronden)

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van bebouwde gronden als:

- a. ter plaatse van een benzineservicestation als al dan niet zelfstandige supermarktafdeling of daarmee vergelijkbare detailhandel alsmede een tankshop met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van prostitutie, escortbedrijf, prostitutiebedrijf en/of seksinrichting;
- c. voor de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk.

### 37.2 Niet strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval niet het volgende gebruik van de gronden en bouwwerken gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen;
- b. vormen van gebruik als bedoeld in 37.1 die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
- c. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- d. uitoefenen van detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening tot ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak;
- e. de stalling van caravans en boten in bestaande gebouwen;
- f. het tijdelijk plaatsen van motorvoertuigen ter plaatse van de op de kaart-**verbeelding** opgenomen bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden' met de aanduiding 'parkeerterrein' in de periode tussen 15 maart en 31 oktober;
- g. het ter plaatse van de bestemming Recreatie met de aanduiding 'kampeerterrein' geplaatst hebben van maximaal 50 kampeermiddelen met bijbehorende sanitaire voorzieningen;
- h. de aanleg van recreatieve fietspaden op de gronden met de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden', al dan niet voorzien van een aanduiding;

- i. het tijdelijk inrichten en gebruiken van gronden als bedoeld in artikel 3 en artikel 4 als kampeerterrein ten behoeve van een evenement.

### **37.3 Voldoende parkeergelegenheid**

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

### **37.4 Permanente bewoning van verblijfsrecreatieve eenheden**

permanente bewoning van verblijfsrecreatieve eenheden en kampeermiddelen is niet toegestaan.

## Artikel 38 Algemene aanduidingsregels

### 38.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in relatie tot de waterwinning.

#### 38.1.1 Bouwregels

Op de in 38.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in relatie tot de waterwinning, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

#### 38.1.2 Bouwregels voor bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke gebouwd mogen worden ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn uitsluitend toelaatbaar, indien en voor zover de belangen van de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in relatie tot de waterwinning, niet onevenredig worden geschaad.

Alvorens omgevingsvergunning te verlenen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de milieudeskundige omtrent de vraag of het bouwplan ter plaatse aanvaardbaar is in verband met de belangen van de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in relatie tot de waterwinning.

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

Het is verboden op of in de gronden met de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van ondergrondse transportleidingen voor gassen en vloeibare stoffen;
- b. het aanleggen van ondergrondse constructies, installaties, leidingen of apparatuur;
- c. de aanleg van bestratingen of andere oppervlakteverhardingen;
- d. egalisatie of andere vormen van ophoging of afgraving van gronden;
- e. het aanleggen van foliemestbassins;
- f. het uitvoeren van grondboringen;
- g. het storten van voor de drinkwatervoorziening schadelijke stoffen.

De werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover het belang van de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in relatie tot de waterwinning, hierdoor niet onevenredig wordt of kan worden benadeeld.

Alvorens omgevingsvergunning te verlenen wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de milieudeskundige, omtrent de vraag of het bouwplan ter plaatse aanvaardbaar is in verband met de belangen van de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in relatie tot de waterwinning.

#### 38.1.4 Uitzondering verbod

Het verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden welke de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in relatie tot de waterwinning betreffen, alsmede het normale onderhoud en beheer ten behoeve van de andere bestemmingen.



## **38.2 Vrijwaringszone - molenbiotoop**

### *38.2.1 Bouwregels*

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' mogen bouwwerken en beplantingen worden opgericht, met dien verstande dat:

- a. binnen 100 meter van de molen zijn geen bouwwerken en/of beplanting hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek (maat + NAP) toegestaan;
- b. binnen het gebied tussen de 100 meter en 400 meter van de molen mag, voor zover er sprake is van een op grond van de Erfgoedwet beschermde traditionele windmolen, de bouwhoogte van bouwwerken en/of beplanting niet meer bedragen dan:
  1. tussen de molen en de grens tussen buitengebied en stedelijk gebied: 1/100 van de afstand tussen bouwwerk en het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek (maat + NAP);
  2. vanaf de grens tussen buitengebied en stads- en dorpsgebied tot in het stads- en dorpsgebied: 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de grens van stedelijk gebied, gerekend vanaf de maximaal toegestane bebouwings- en /of beplantingshoogte op deze grens;
- c. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b teneinde een hogere bouwhoogte toe te staan mits daardoor de windvang en/of het functioneren en/of de zichtbaarheid van de molen niet in onevenredige mate wordt en/of kan worden aangetast.

### *38.2.2 Verbod bouwregels*

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' is het, verboden binnen het gebied tussen de 100 meter en 400 meter van de molen bomen in te planten, die in volwassen toestand een grotere hoogte kunnen bereiken dan de maximale bouwhoogte voor bouwwerken binnen deze zone is bepaald in artikel 38.2.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.
- b. De onder a vervatte verboden gelden niet voor het uitvoeren van werkzaamheden, welke uit een oogpunt van te beschermen belangen van ondergeschikte betekenis zijn.
- c. Het planten van bomen als bedoeld onder a is slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de molenbiotoop (windvang).
- d. Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld onder a te beslissen, wint het bevoegd gezag advies in bij Vereniging De Zeeuwse Molen.

## **38.3 Vrijwaringszone - Straalpad**

### *38.3.1 Bouwregels*

Onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 2 is ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - Straalpad' het oprichten van bouwwerken niet toegestaan.

### *38.3.2 Afwijken van de bouwregels*

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 38.3.1 voor het oprichten van bouwwerken, met dien verstande dat daardoor geen verstoring optreedt van de veiligheid van het luchtvaartverkeer.
- b. alvorens te beslissen omtrent het afwijken als bedoeld onder a wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Luchtverkeersleiding Nederland.

## 38.4 Specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol 1 t/m 46

### 38.4.1 Bouwregels

Voor bouwwerken die zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol 1 t/m 46', zoals opgenomen in Bijlage 7 geldt:

- a. Het is verboden de bestaande hoofdvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en kapvorm), gevelindeling en karakteristieke elementen van bouwwerken met de 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol x' te wijzigen.
- b. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een bouwwerk met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol x' geheel of gedeeltelijk te slopen.
- c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b voor het geheel of gedeeltelijk slopen van een bouwwerk met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol x', met dien verstande dat:
  1. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
  2. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
  3. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;
  4. indien het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning voor het slopen te verlenen wordt vooraf advies ingewonnen advies inwint bij de gemeentelijke monumentencommissie.
- d. Het bepaalde onder b is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:
  1. van ondergeschikte betekenis, indien door het bevoegd gezag schriftelijk is medegedeeld, dat daarvoor geen sloopvergunning is vereist;
  2. voort vloeit uit het normale onderhoud;
  3. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingplan;
  4. waarmee wordt voldaan aan een aanschrijving of een besluit van het bevoegd gezag.
- e. Het bevoegd gezag kan na sloop van een gebouw met de 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol x', bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 40.1 en artikel 36.2 voor het bouwen van een nieuw gebouw, met dien verstande dat:
  1. naar evenredigheid rekening wordt gehouden met de oorspronkelijke hoofdvorm en de oorspronkelijke nokrichting van het voorheen bestaande karakteristieke of beeldbepalende pand;
  2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en/of bebouwingsbeeld;
  4. zulks ter beoordeling van de gemeentelijke monumentencommissie.
- f. Bouwwerken met de 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol x', zoals opgenomen in Bijlage 7 mogen:
  1. op onderdelen worden vernieuwd of veranderd, zulks ter beoordeling van de gemeentelijke monumentencommissie;
  2. worden uitgebreid, voor zover binnen de bestemmingsgrenzen en de voorschriften uit dit bestemmingsplan toelaatbaar, mits het betrokken bouwplan mede strekt tot behoud van het uitwendige karakter van het gebouw in bestaande toestand, zulks ter beoordeling van de gemeentelijke monumentencommissie.
- g. Onder het uitwendig karakter van een bouwwerk in bestaande toestand wordt verstaan de op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande totaliteit van:

1. bouwmassa, naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
  2. dakvorm, nokrichting en dakhelling;
  3. gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers;
  4. karakteristieke elementen.
- h. Onder dat uitwendige karakter kunnen mede worden verstaan:
1. dakoverstekken, goot- en daklijsten;
  2. stoepen, plinten, pilasters en gevellijsten.

#### **38.4.2 Wijzigingsbevoegdheid**

- a. Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen teneinde in bouwwerken met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol 1 t/m 43', zoals die zijn opgenomen in Bijlage 7 woningen toe te staan, met dien verstande dat:
1. het aantal woningen per complex niet meer dan drie mag bedragen met inbegrip van eventueel reeds aanwezige bedrijfswoning(en);
  2. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van aangrenzende percelen;
  3. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en functies.
- b. Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen teneinde in bouwwerken met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol 1 t/m 43', zoals die zijn opgenomen in Bijlage 7 kleinschalige (intramurale) woonzorginstellingen toe te staan, met dien verstande dat:
1. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van aangrenzende percelen;
  2. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en functies.

### **38.5 Specifieke bouwaanduiding - rijksmonument 1 t/m 104**

#### **38.5.1 Wijzigingsbevoegdheid**

- a. Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen teneinde in bouwwerken die zijn opgenomen in Bijlage 7 woningen toe te staan, met dien verstande dat:
1. het aantal woningen per complex niet meer dan drie mag bedragen met inbegrip van eventueel reeds aanwezige bedrijfswoning(en);
  2. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van aangrenzende percelen;
  3. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en functies.
- b. Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen teneinde in bouwwerken die zijn opgenomen in Bijlage 7 kleinschalige (intramurale) woonzorginstellingen toe te staan, met dien verstande dat:
1. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van aangrenzende percelen;
  2. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en functies.

### 38.6 Zone nieuwe landgoederen en landschapscampings

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden', 'Bedrijf', 'Wonen', 'Maatschappelijk', 'Detailhandel', 'Horeca' en 'Recreatie' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Landgoed' met de aanduiding 'wonen', 'natuur' en 'water' teneinde de vestiging van een landgoed mogelijk te maken, met dien verstande dat:

- a. het terrein is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'Zone nieuwe landgoederen en landschapscampings';
- b. de minimale oppervlakte privéterrein 0,55 ha bedraagt;
- c. de minimale aaneengesloten oppervlakte bos en natuurterrein (inclusief paden) 5 ha bedraagt;
- d. de minimale oppervlakte bos 2,5 ha bedraagt;
- e. het bos hoofdzakelijk bestaat uit streekeigen soorten;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied waterhouderij' het te realiseren natuurterrein in overwegende mate bestaat uit natuurlijke waterpartijen met als doel wateropvang ten behoeve van de landbouw in de omgeving;
- g. aangetoond dient te zijn dat het bosgebied en natuurgebied openbaar toegankelijk is en over ten minste 250 meter doorgaande paden beschikt;
- h. landgoederen niet mogen worden doorsneden door openbare wegen;
- i. de minimale afstand tussen landgoederen onderling bedraagt minimaal 250 meter;
- j. ten hoogste één hoofdgebouw (woning) met maximaal drie wooneenheden is toegestaan met een **gezamenlijke** inhoud van minimaal 1.500 m<sup>3</sup> en maximaal 4.500 m<sup>3</sup>, met een voorgevel van minimaal 20 meter breedte en een goothoogte van minimaal 6 meter;
- k. per hoofdgebouw ten hoogste drie bijgebouwen zijn toegestaan, waarbij per bijgebouw een maximale oppervlakte geldt van 150 m<sup>2</sup>;
- l. planwijziging niet mag leiden tot:
  1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bouwvlakken;
  2. onevenredige verstening en versnippering van de agrarische gronden;
  3. onevenredige schade aan infrastructuur, met name gelet op de capaciteit van de ontsluitingsweg, wat betreft de breedte en draagkracht hiervan en onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid;
  4. onevenredige aantasting van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden;
  5. onevenredige schade aan de landschapsstructuur en het landschapsbeeld;
  6. strijdigheid met wetgeving op het gebied van de bescherming van natuurwaarden;
  7. negatieve effecten op de waterhuishouding;
  8. onevenredige schade aan de archeologische waarden zoals bedoeld in Artikel 26 tot en met Artikel 28;
  9. een strijdigheid met het Besluit externe veiligheid buisleidingen;
- m. het verzoek om planwijziging ter toetsing wordt voorgelegd aan de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of aan de voorwaarden als bedoeld in de nummers 4 en 5 onder l.

### **38.7 Waarborgzone**

Voor de gronden met de gebiedsaanduiding 'Waarborgzone' gelden, behalve de regels in verband met de daar voorkomende bestemming(en), de volgende regels:

- a. gebouwen mogen niet worden gebouwd:
  1. binnen een afstand van 40 meter van beide zijden van Rijks- of provinciale wegen met een gebiedsverbindende en een gebiedsontsluitende functie gemeten vanaf de as van de dichtstbij gelegen hoofdrijbaan;
  2. binnen een afstand van 20 meter van beide zijden van wegen met een doorgaande plattelandsfunctie gemeten vanaf de as van de dichtstbij gelegen hoofdrijbaan;
- b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde onder a, met dien verstande dat ontwikkelingen binnen de waarborgzone geen afbreuk doen aan de verkeersplanologische functie van de betreffende weg;
- c. alvorens te beslissen omtrent het afwijken als bedoeld onder b winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de wegbeheerder.

### **38.8 Besloten, nagenoeg onbebouwd gebied**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Besloten, nagenoeg onbebouwd gebied' het benutten van de bouwmogelijkheden op grond van de daar voorkomende bestemming(en), met uitzondering van de ter plaatse aanwezige bouwvlakken, rekening wordt gehouden met het besloten, nagenoeg onbebouwde karakter van het gebied.

### **38.9 Broedgebied weidevogels**

Voor de gronden met de gebiedsaanduiding 'Broedgebied weidevogels' zijn de volgende regels van toepassing.

#### *38.9.1 Omgevingsvergunning voor activiteit aanleggen*

- a. het is verboden op de gronden met de gebiedsaanduiding 'Broedgebied weidevogels' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanbrengen van verhardingen boven een oppervlaktemaat van 100 m<sup>2</sup> en het aanleggen van paden;
  2. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen;
  3. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
  4. het graven, verbreden, dempen van sloten, aanleggen van ondergrondse drainage;
  5. het wijzigen van houtwalprofielen;
  6. het aanleggen of aanbrengen van kaden en aanlegplaatsen;
  7. het beplanten van gronden met houtgewassen die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
  8. het blijvend omzetten van grasland in bouwland;
  9. het diepploegen (meer dan 50 cm);
- b. het is uit oogpunt van de milieuhygiënische situatie verboden op of in de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders boomgaarden aan te planten binnen 50 meter van een aangrenzende woonkern of verblijfsrecreatief gebied.

### 38.9.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien het besloten, nagenoeg onbebouwde karakter van het gebied niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en de werken geen onevenredig nadelige gevolgen voor de naast liggende gebieden hebben.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 38.9.2 onder a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de genoemde waarden van het gebied, met dien verstande dat het inwinnen van advies niet vereist is indien planvorming op basis van het Natuurbeheerplan Zeeland plaatsvindt of indien planvorming door de Dienst Landelijk Gebied, Staatsbosbeheer of de Stichting het Zeeuws Landschap is voorbereid.

### 38.9.3 Uitzondering op verbod

Het verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden als bedoeld in 38.9.1 welke:

- a. het normale onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreft;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. waarvoor krachtens de Wet natuurbescherming een vergunning is vereist-verleend;
- d. ter plaatse van een bouwvlak waarvoor ingevolge de Wabo een omgevingsvergunning is vereist-verleend.

## 38.10 Grasland met bijzondere vegetatie

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Grasland met bijzondere vegetatie' dient bij het benutten van de bouw mogelijkheden op grond van de daar voorkomende bestemming(en) rekening ten worden gehouden met het aanwezige grasland met bijzondere vegetatie besloten, nagenoeg onbebouwde karakter van het gebied.

### 38.10.1 Omgevingsvergunning voor activiteit aanleggen

- a. Het is verboden op de gronden met de gebiedsaanduiding 'Grasland met bijzondere vegetatie' onder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanbrengen van verhardingen boven een oppervlaktemaat van 100 m<sup>2</sup> en het aanleggen van paden;
  2. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen;
  3. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
  4. het graven, verbreden, dempen van sloten, aanleggen van ondergrondse drainage;
  5. het wijzigen van houtwalprofielen;
  6. het aanleggen of aanbrengen van kaden en aanlegplaatsen;
  7. het verwijderen (vellen, rooien) van houtgewassen;
  8. het beplanten van gronden met houtgewassen die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
  9. het blijvend omzetten van grasland in bouwland;
  10. het diepploegen (meer dan 50 cm).

- b. Het is uit oogpunt van de milieuhygiënische situatie verboden op of in de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders boomgaarden aan te planten binnen 50 meter van een aangrenzende woonkern of verblijfsrecreatief gebied.

#### *38.10.2 Voorwaarden omgevingsvergunning*

- a. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien het besloten, nagenoeg onbebouwde karakter van het gebied niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en de werken geen onevenredig nadelige gevolgen voor de naastliggende gebieden hebben.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 38.10.2 onder a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de genoemde waarden van het gebied, met dien verstande dat het inwinnen van advies niet vereist is indien planvorming op basis van het Natuurbeheerplan Zeeland plaatsvindt of indien planvorming door de Dienst Landelijk Gebied, Staatsbosbeheer of de Stichting het Zeeuws Landschap is voorbereid.

#### *38.10.3 Uitzondering op verbod*

Het verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden als bedoeld in 38.10.1 welke:

- a. het normale onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreft;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. waarvoor krachtens de Wet natuurbescherming een vergunning is vereist;
- d. ter plaatse van een bouwvlak waarvoor ingevolge de Wabo een omgevingsvergunning is vereist.

### **38.11 Kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon**

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor kreekbruggen.

#### *38.11.1 Omgevingsvergunning voor activiteit aanleggen*

- a. Het is verboden op de gronden met de gebiedsaanduiding 'Kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - 1. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem.
- b. Het is uit oogpunt van de milieuhygiënische situatie verboden op of in de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders boomgaarden aan te planten binnen 50 meter van een aangrenzende woonkern of verblijfsrecreatief gebied.

#### *38.11.2 Voorwaarden omgevingsvergunning*

- a. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien het besloten, nagenoeg onbebouwde karakter van het gebied niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig

worden of kunnen worden verkleind en de werken geen onevenredig nadelige gevolgen voor de naastliggende gebieden hebben.

- b. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 38.11.2 onder a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de genoemde waarden van het gebied, met dien verstande dat het inwinnen van advies niet vereist is indien planvorming op basis van het Natuurbeheerplan Zeeland plaatsvindt of indien planvorming door de Dienst Landelijk Gebied, Staatsbosbeheer of de Stichting het Zeeuws Landschap is voorbereid.

### 38.11.3 *Uitzondering op verbod*

Het verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden als bedoeld in 38.11.1 welke:

- a. het normale onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreft;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. waarvoor krachtens de Wet natuurbescherming een vergunning is ~~vereist verleend~~;
- d. ter plaatse van een bouwvlak waarvoor ingevolge de Wabo een omgevingsvergunning is ~~vereist verleend~~.

## 38.12 **Open, nagenoeg onbebouwd gebied**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Open, nagenoeg onbebouwd gebied' dient bij het benutten van de bouw mogelijkheden op grond van de daar voorkomende bestemming(en) rekening ten worden gehouden met het open, nagenoeg onbebouwde karakter van het gebied.

### 38.12.1 *Omgevingsvergunning*

- a. Het is verboden op de gronden met de gebiedsaanduiding 'Open, nagenoeg onbebouwd gebied' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - 1. het beplanten van gronden met houtgewassen die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan niet reeds met houtgewassen waren beplant.
- b. Het is uit oogpunt van de milieuhygiënische situatie verboden op of in de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders boomgaarden aan te planten binnen 50 meter van een aangrenzende woonkern of verblijfsrecreatief gebied.

### 38.12.2 *Voorwaarden omgevingsvergunning*

- a. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien het besloten, nagenoeg onbebouwde karakter van het gebied niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en de werken geen onevenredig nadelige gevolgen voor de naastliggende gebieden hebben.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 38.12.2 onder a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de genoemde waarden van het gebied, met dien verstande dat het inwinnen van advies niet vereist is indien planvorming op basis van het Natuurbeheerplan Zeeland plaatsvindt of indien planvorming door de Dienst Landelijk Gebied, Staatsbosbeheer



of de Stichting het Zeeuws Landschap is voorbereid.

### 38.12.3 *Uitzondering op verbod*

Het verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden als bedoeld in 38.12.1 welke:

- a. het normale onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreft;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. waarvoor krachtens de Wet natuurbescherming een vergunning is **vereist-verleend**;
- d. ter plaatse van een bouwvlak waarvoor ingevolge de Wabo een omgevingsvergunning is **vereist-verleend**.

### 38.13 **Zone Paardenstallen**

Binnen de aangegeven 'Zone Paardenstallen' is het oprichten van paardenstallen met inachtneming van het bepaalde in 3.4.5, 3.5.1, 4.4.5 en 4.5.1 toelaatbaar.

### 38.14 **Veiligheidszone - lpg**

Binnen de aangegeven 'Veiligheidszone - lpg' mogen geen (dienst)woningen of andere krachtens het Besluit LPG-tankstations milieubeheer niet toegestane objecten, worden gebouwd.

### 38.15 **Veiligheidszone - Bevi**

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - Bevi' zijn geen kwetsbare objecten toegestaan.

### 38.16 **Geluidzone - weg**

**bestaande** woningen en andere, krachtens de Wet geluidhinder als geluidsgevoelige objecten aan te merken gebouwen, **waaronder begrepen alsmede** gebouwen voor verblijfsrecreatie, recreatiewoningen en kampeermiddelen die toelaatbaar zijn ingevolge de regels van hoofdstuk II, mogen worden **gebouwd herbouwd op dezelfde plek of op grotere afstand ten opzicht van de weg.**

### 38.17 **Wetgevingszone - wijzigingsgebied**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' de bestemmingen wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende regels:

- a. in het gebied zijn woningen toegestaan;
- b. de goothoogte van een woning bedraagt ten hoogste 6 m en de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 11 m;
- c. in de nieuwe situatie is sprake van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- e. de samenstelling van de woningvoorraad in de kern wordt niet onevenredig verstoord;
- f. het gebied dient adequaat te worden ontsloten waarbij een relatie wordt gelegd met het aantal woningen.

### 38.18 **Overige zone - strandpaviljoen**

**In de gebiedsaanduiding 'overige zone - strandpaviljoen' is ten hoogste 1 strandpaviljoen toegestaan.**

## **Artikel 39 Overige regels**

### **39.1 Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit bestemmingsplan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 40 Overgangsrecht

#### 40.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 40.2 Overgangsrecht gebruik

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

## **Artikel 41 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan '7e herziening bestemmingsplan Buitengebied Veere'.

---

# BIJLAGEN BIJ DE REGELS



## **Bijlage 1 Intensieve veehouderij**





<b>Bijlage 1 Intensieve veehouderij</b>			
<b>Bedrijfsvloeroppervlak &gt; 500 m2/aanduiding (iv)</b>			
<b>Kern</b>	<b>Straat, huisnummer</b>	<b>Aard bedrijf</b>	<b>Bedrijfsoppervlak dierenverblijven voor i.v. in m2</b>
<b>Aagtekerke</b>	Herenweg 4	Varkensmesterij	4.601
<b>Grijpskerke</b>	Middelburgseweg 42	Kippenhouderij	919
Grijpskerke	Molenbaixweg 2	Kippenhouderij	8.732
Grijpskerke	Rorikshilweg 1	Varkenshouderij	1.170
<b>Meliskerke</b>	Mariekerkseweg 23	Kippenhouderij	3.776
<b>Oostkapelle</b>	Domburgseweg 68	Kippenhouderij	714
Oostkapelle	Zwanenburgseweg 6	Kippenhouderij	3.660
<b>Zoutelande</b>	Boudewijnskerke 5	Varkenshouderij	1.222
Zoutelande	Boudewijnskerke 56	Kippenhouderij	2.118



## **Bijlage 2 Bedrijven**



Bijlage 2 Bedrijven						
			Maximale oppervlakte bestaand		Na eventuele uitbreiding	
Kern	Straat, huisnummer	Aard bedrijf	Oppervlakte bestaande bedrijfsgebouwen (incl. evt. dienstwoning) in m <sup>2</sup>	Oppervlakte bedrijfsperceel in m <sup>2</sup>	Maximale oppervlakte bedrijfsgebouwen (incl. evt. dienstwoning) inclusief 20% in m <sup>2</sup> <u>na afwijking</u>	Maximale oppervlakte bedrijfsperceel inclusief 20% in m <sup>2</sup> <u>na wijziging</u>
<b>Aagtekerke</b>	Burg. Bosselaarstraat 22	Aannemersbedrijf	650	1.612	780	1.934
Aagtekerke	Pekelingseweg 2a	Op- en overslag graan en kunstmeststoffen, handel in bestrijdingsmiddelen, verkoop motbrandstoffen	2.021	8.136	2.245	9.763
Aagtekerke	Prelaatweg 60-62	Kraanverhuur/loonbedrijf	2.280	13.050	2.736	15.660
Aagtekerke	Prelaatweg 64	Aannemersbedrijf	350	2.607	420	3.128
Aagtekerke	Kalfhoeksepad	Opslag gemeentewerken		5.823		6.988
Aagtekerke	Zuidweg 1	Keukeninstallatiebedrijf	100	1.500	120	1.800
Aagtekerke	Zuidweg 4	Hoveniersbedrijf	1.260	4.621	1.512	5.545
Aagtekerke	Pekelingseweg 8	Opslag en verkoop maaimachines	1.200	6.000	1.440	7.200
Biggekerke	Valkenisseweg 41A		221	2.098	265	2.517
<b>Gapinge</b>	Schellachseweg 4	Aannemersbedrijf, kraanverhuurbedrijf	940	6.848	1.128	8.218
Gapinge	Schellachseweg 4	Opslag kraan- en huisvoertuigen	0	4.019		4.823
Gapinge		Aannemer	960	2.162	1.152	2.594

Gapinge	Schellachseweg (N 2089-2090) Schellachseweg (N1299)	caravanstalling	425	1.352	510	1.622
<b>Grijpskerke</b>	Hondegemsweg 25	Aannemersbedrijf	2.005	12.594	2.406	15.113
Grijpskerke	Baaijenshovenseweg 4	Steunpunt waterschap met kantoor en opslag van weg- en waterbouwmaterialen en grond	1.121	12.753	1.345	15.304
Grijpskerke	Middelburgseweg 9	Olie/gashandel	1.190	10.931	1.428	13.117
Grijpskerke	Middelburgseweg 25	Auto- en staalhandel	210	876	252	1.051
Grijpskerke	Molenstraat 24	Schildersbedrijf	325	2.380	390	2.856
Grijpskerke	Pioniersweg 3	Hoveniersbedrijf	216	5.300	259	6.360
Grijpskerke	Ravesteinweg 2	Aardappelschilbedrijf	540	2.815	648	3.378
Grijpskerke	Steengrachtweg 10	Opslag en handelsdoeleinden	2.345	11.184	2.814	13.421
Grijpskerke	Middelburgsestraat 120b	Opslag materiaal wegenbouw en onderhoud	80	970	96	1.164
Grijpskerke	Baaijenshovenseweg 4	Steunpunt waterschap met kantoor en opslag van weg- en waterbouwmaterialen en grond	265	12.753	318	15.304
Grijpskerke	Kelderweg 1	dierenkennel	2.005	20.362	2.460	24.458
<b>Koudekerke</b>	Galgeweg 5	Tuincentrum intratuin	13.800	0	16.560	0
Koudekerke	Braamweg 3*	Aannemersbedrijf	180	400	400	400
Koudekerke	Braamweg 15	Hoveniersbedrijf	200	11.012	240	13.214
<b>Meliskerke</b>	Blauwpoortseweg 1	Aannemersbedrijf	355	4.376	426	5.251
Meliskerke	Molenweg 2		521	6		
Meliskerke	Rapenburgseweg 1	garagebedrijf	450	1.376	540	1.655

<b>Serooskerke</b>	Vlasstraat 6 (19)	Aannemersbedrijf	230	350	276	420
Serooskerke	Vrouwenpolderseweg 55a	Maalderij	595	9.440	714	11.328
Serooskerke	Wilgenhoekweg (G 1857)	Opslag materiaal wegenbouw en onderhoud	80	38.210	96	45.852
<b>Oostkapelle</b>	Duinbeekseweg 22, 22a	Hoveniersbedrijf	2.950	7.926	3.540	9.511
Oostkapelle	Grijpskerkseweg (K2264)	Opslag bouwmaterialen	255	1.172	306	1.406
Oostkapelle	Noordweg 38	Sloopbedrijf	1.000	4.665	1.200	5.598
Oostkapelle	Vroonweg 7a	Stalling caravans	1.326	2.625	1.591	3.150
<b>Vrouwenpolder</b>	Vrouwenpolderseweg 44	Hoveniersbedrijf	730	8.235	876	9.882
Vrouwenpolder	Koningin Emmaweg 20-20A-22	Waterleidingbedrijf	561		673	
<b>Westkapelle</b>	Pauluswegeling (B5466)	Opslag bouwmaterialen	0	1.591	0	1.909
Westkapelle	Poppekerkseweg 11	Autoherstelbedrijf	415	710	498	852
Westkapelle	Prelaatweg 9	Opslag- en transportbedrijf	6.680	13.230	8.016	15.876
Westkapelle	Prelaatweg 1	Aannemersbedrijf /kraanverhuurbedrijf	1.050	± 10.000	1.260	12.000

\*Voetnoot: hoogte 6,30 meter





## **Bijlage 3 Semi - agrarische bedrijven**



Bijlage 3 Semi-Agrarische Bedrijven						
			Maximale oppervlakte bestaand		Na eventuele uitbreiding	
Kern	Straat, huisnummer	Aard bedrijf	Oppervlakte bestaande bedrijfsgebouwen (incl. evt. dienstwoning) in m <sup>2</sup>	Oppervlakte bedrijfsperceel in m <sup>2</sup>	Maximale oppervlakte bedrijfsgebouwen (incl. evt. dienstwoning) inclusief 20% in m <sup>2</sup> <u>na afwijking</u>	Maximale oppervlakte bedrijfsperceel inclusief 20% in m <sup>2</sup> <u>na wijziging</u>
Oostkapelle	Noordweg 33a	kwekerij	4.155	12.183	4.986	14.620
Veere	Veerseweg 68a (nabij Schone Walweg)	kwekerij	400	9.720	480	11.664



## **Bijlage 4 Detailhandel**



Bijlage 4 Detailhandel						
			Maximale oppervlakte bestaand		Na eventuele uitbreiding	
Kern	Straat, huisnummer	Aard bedrijf	Oppervlakte bestaande bedrijfsgebouwen (incl. evt. dienstwoning) in m <sup>2</sup>	Oppervlakte bedrijfsperceel in m <sup>2</sup>	Maximale oppervlakte bedrijfsgebouwen (incl. evt. dienstwoning) inclusief 20% in m <sup>2</sup> <u>na afwijking</u>	Maximale oppervlakte bedrijfsperceel inclusief 20% in m <sup>2</sup> <u>na wijziging</u>
Gapinge	Bieweg 2	woningartikelen	365	6.460	438	7.752
Grijpskerke	Hondegemsweg	kringloopwinkel	300	300	360	360
Biggekerke	Oostweg 2 Postweg 2 (13)	Dierenverzorgingsproducten	690	9.730	828	11.676
Koudekerke	Groeneweg 5 (14)	Gebruikte meubelen, voedings- en verzorgingsproducten	610	10.000	732	12.000
Koudekerke	Vlissingestraat 23	antiek	620	12.400	744	14.880
Oostkapelle	Noordweg 54	caravanhandel	1.490	6.110	1.788	7.332





## **Bijlage 5 Horeca**



Bijlage 5 Horeca						
			Maximale oppervlakte bestaand		Na eventuele uitbreiding	
Kern	Straat, huisnummer	Aard bedrijf	Oppervlakte bestaande bedrijfsgebouwen (incl. evt. dienstwoning) in m <sup>2</sup>	Oppervlakte bedrijfsperceel in m <sup>2</sup>	Maximale oppervlakte bedrijfsgebouwen (incl. evt. dienstwoning) inclusief 20% in m <sup>2</sup> <u>na afwijking</u>	Maximale oppervlakte bedrijfsperceel inclusief 20% in m <sup>2</sup> <u>na wijziging</u>
<b>Biggekerke</b>	Kaasboerweg 2 (15)	Hotel/café/restaurant/pension met sportvoorzieningen	8.390	20.978	10.068	25.174
Biggekerke	Valkenisseweg (G 903)	Café-restaurant	195	300	234	360
Biggekerke	Valkenisseweg 28	Snackbar	36	110	43	132
<b>Koudekerke</b>	Vlissingestraat 38-40 (16)	Restaurant	3.500	10.900	4.200	13.080
Koudekerke	Westduin 1	Hotel	3.434	9.650	4.121	11.580
Koudekerke	Zwaanweg 14	Restaurant/snackbar	390	3.430	632	4.116
<b>Serooskerke</b>	Vrouwenpolderseweg 55a (17)	Café-restaurant	370	9.440	444	11.328
<b>Oostkapelle</b>	Oude Domburgseweg 20	Hotel	670	2.780	732	12.000
Oostkapelle	Oude Domburgseweg 26	Hotel	520	1.240	744	14.880
Oostkapelle	Duinbeekseweg 24	Pension	624	2.400		
<b>Vrouwenpolder</b>	Kon. Emmaweg 6 (18)	Restaurant	150	10.000	180	12.000
Vrouwenpolder	Kon. Emmaweg 4	Centrum voor bruiloften, partijen en trainingen	430*	430	516	516
<b>Westkapelle</b>	Hogeweg 1	Hotel	680	3.970	816	4.764
Westkapelle	Grindweg 6	Discotheek	1.081	25.486	1.297	30.583

<b>Zoutelande</b>	Duinweg 36	Hotel	280	1.450	336	1.740
Zoutelande	Duinweg 44	Hotel	720	4.000	864	4.800
Zoutelande	Duinweg 48	Hotel-restaurant	300	5.745	360	6.894
Zoutelande	Melsesweg 2	Restaurant/snackbar	100	815	120	978
Zoutelande	Westkapelseweg 17	restaurant	340	1.915	408	2.298

\*= 430 m<sup>2</sup> exclusief dienstwoning

## **Bijlage 6 Recreatie en sport**



<b>Bijlage 6 Recreatie en Sport</b>				
			<b>Maximale oppervlakte bestaand</b>	
<b>Kern</b>	<b>Straat, huisnummer</b>	<b>Aard bedrijf</b>	<b>Oppervlakte bestaande bedrijfsgebouwen (excl. evt. dienstwoning) in m<sup>2</sup></b>	<b>Maximale oppervlakte bedrijfsgebouwen (excl. eventuele dienstwoning) inclusief 20% in m<sup>2</sup> <u>na afwijking</u></b>
<b>Aagtekerke</b>	Geschieresweg 5	manege	2.350	2.820
<b>Biggekerke</b>	Koudekerkseweg 12	Gebruiksgerichte paardenhouderij	590	708
<b>Domburg</b>	Schelpweg 26	golfterrein	515	618
<b>Grijpskerke</b>	Poppendamseweg 3	Imkerij Poppendamme	2.000	2.400
<b>Koudekerke</b>	Dishoekseweg 41	Groepsaccommodatie	330	396
Koudekerke	Zwaanweg 6	Manege De Zwaanhoek	1.485	1.782
Koudekerke	Wielemakersbaan 6	Manege Ride by the Sea	890	1.068
<b>Koudekerke</b>	<b>Strandweg 15</b>	<b>Groepsaccommodatie Hof aan Zee</b>	<b>826</b>	<b>991</b>
<b>Serooskerke</b>	Wilgenhoekweg 32	Manege	305	366
<b>Veere</b>	Landschuurweg 5	Groepsaccommodatie	290	348
	<b>Landschuurweg 5</b>	<b>Natuurkampeerterein</b>	<b>350</b>	<b>420</b>
Veere	Wulpenburgseweg 4	(Buitencentrum)	550	660

Veere	Wulpenburgseweg 6	Scoutingterrein	637	764
Veere	Oever Veersemeer nabij zeilschool Het Veerse Gat Polredijk 21	10 trekkershutten	233	280
<b>Vrouwenpolder</b>	Rijkebuurtweg 8	Manege De Eendracht	3.675	4.410
Vrouwenpolder	Vrouwenpolderseweg	Tropische tuin	71	85
<b>Westkapelle</b>	Domineeshofweg 4	Manege/bedrijfsruimte camping	450	540
Westkapelle	Oude Zandweg 31	Manege De Zandbooi	2.374	2.849
Westkapelle	Poppenkerkseweg 1-3- 5	Groepsaccommodatie Duinzicht	470	564
<b>Zoutelande</b>	Duinweg (vóór nr. 48)	midgetgolfterrein	55	66



## **Bijlage 7 Monumenten en karakteristieke panden**



## Cultuurhistorische panden in het buitengebied

Nummer	gemeente	plaats	postcode	straat	nummer	toevoeging	div. huisnr	eenheden	situering bijz.	ligging	naam	hoofdcat.	subcat.	functie oorspr.	functie huidig	typologie
1	Veere	Aagtekerke		Kloosterweg	6			1		buitengebied	Waterloze Werve	gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij	losse ledenboerderij
2	Veere	Aagtekerke		Krommeweg	3			1		buitengebied		gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij	losse ledenboerderij
3	Veere	Aagtekerke		Rapenburgweg	15			2		buitengebied		gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij	boerderij
4	Veere	Biggekerke		Klaasweg	1			1		buitengebied		gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij	losse ledenboerderij
5	Veere	Biggekerke		Koudekerkeweg	31			1		buitengebied		gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij, minicamping	losse ledenboerderij
6	Veere	Biggekerke		Lageweg	2			1		buitengebied		gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij	kop-rompboerderij
7	Veere	Biggekerke		Noordweg	3			1		buitengebied	Hofwei	gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij, minicamping	losse ledenboerderij
8	Veere	Biggekerke		Noordweg	5			1		buitengebied		gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij, minicamping	losse ledenboerderij
9	Veere	Biggekerke		Tolweg	7			1		buitengebied	De Tollenaar	gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	woning	kop-rompboerderij
10	Veere	Biggekerke		Vroonweg	4			1		buitengebied		gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	woning	kop-rompboerderij
11	Veere	Biggekerke		Zoutelandseweg	19			1		buitengebied	't Zelve Anders	gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij	losse ledenboerderij
12	Veere	Grijskerke		Middelburgseweg	37			1		buitengebied	Ruimzicht	gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij	boerderij
13	Veere	Grijskerke		Pioniersweg	4			1		buitengebied	Welgelegen	gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	-	losse ledenboerderij
14	Veere	Grijskerke		Ravensteinweg	2			1		buitengebied	't Hof Ravenstein	gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	-	losse ledenboerderij
15	Veere	Koudekerke		Breeweg	11			1		buitengebied	De Blauwe Hof	gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	woning	losse ledenboerderij
16	Veere	Koudekerke		Dishoekseweg	28			1		buitengebied	Zuiderhoeve	gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	woning	losse ledenboerderij
17	Veere	Koudekerke		Middelburgsestraat	116			1		buitengebied		gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij	boerderij
18	Veere	Koudekerke		Vlissingsestraat	16			1		buitengebied		gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	woning	kop-rompboerderij
19	Veere	Meliskerke		Kelderweg	5			1		buitengebied		gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij	kop-rompboerderij
20	Veere	Meliskerke		Mariekerke	1			1		buitengebied		gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij, minicamping	losse ledenboerderij
21	Veere	Meliskerke		Molenweg	5		5,5a	1	wagenshuur, bakhuisje, schuurtje	buitengebied		gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij	losse ledenboerderij
22	Veere	Meliskerke		Poppendamseweg	16			1		buitengebied	Parelvllet	gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij	losse ledenboerderij
23	Veere	Oostkapelle		Baayenhovenseweg	2			2	oprijlaan	buitengebied	Baayen Hove	gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij	kop-rompboerderij
24	Veere	Oostkapelle		Oranjezonweg	5 en 7			2		buitengebied		gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	woning en pension	kop-rompboerderij
25	Veere	Oostkapelle		Westhovenseweg	5			3		buitengebied	t Hof De Dankbare	gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij	losse ledenboerderij
26	Veere	Oostkapelle		Wijkhuijweg	8			1		buitengebied	Heulzicht	gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij	losse ledenboerderij
27	Veere	Serooskerke		Kievitshoekweg	1			1		buitengebied		gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij	losse ledenboerderij
28	Veere	Serooskerke		Oostkapelseweg	40			1		buitengebied		gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij	woning
29	Veere	Serooskerke		Van Vollenhovenweg	11			1		buitengebied		gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij	boerderij
30	Veere	Vrouwenpolder		Kon. Emmaweg	4			1		buitengebied	Landgoed Twistvllet	gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij, minicamping	losse ledenboerderij
31	Veere	Vrouwenpolder		Kon. Emmaweg	12			1		buitengebied		gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij, minicamping	boerderij
32	Veere	Vrouwenpolder		Kon. Emmaweg	30			1		buitengebied		gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij	losse ledenboerderij
33	Veere	Vrouwenpolder		Lepelstraat	16			1		buitengebied	Veldzicht	gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij	boerderij
34	Veere	Vrouwenpolder		Liebertsweg	3			1		buitengebied	't Hof Christina	gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	woning	losse ledenboerderij
35	Veere	Vrouwenpolder		Lijdijkweg	5			1		buitengebied	Klein-Zeeduin	gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij	boerderij, minicamping
36	Veere	Vrouwenpolder		Rijkebuurtweg	3			1		buitengebied		gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij	kop-rompboerderij
37	Veere	Vrouwenpolder		Rijkebuurtweg	12			1		buitengebied	Arendsrust	gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	woning	losse ledenboerderij
38	Veere	Vrouwenpolder		Rijkebuurtweg	14			1		buitengebied	Nieuw Arendsrust	gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij	boerderij, minicamping
39	Veere	Westkapelle		Prelaatweg	21			1		buitengebied		gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij	boerderij
40	Veere	Zoutelande		Boudewijnskerke	21			1		buitengebied		gebouwen voor agrarisch gebruik	boerderij	boerderij	boerderij	zomerhuisje
41	Veere	Zoutelande		Paulusweg	10			1		buitengebied		gebouwen voor agrarisch gebruik				
42	Veere	Zoutelande		Werendijkseweg	12			1		buitengebied		gebouwen voor agrarisch gebruik				
43	Veere	Grijskerke		Middelburgseweg	25			1		buitengebied						
44	Veere	Koudekerke		Vlissingsestraat	32			1		buitengebied						
45	Veere	Oostkapelle		Domburgseweg	61			1		buitengebied						
46	Veere	Vrouwenpolder		Koningin Emmaweg	20a en 22			2	werkplaats (nr 20A) woning (nr 22)	buitengebied						

## Rijksmonumenten in het buitengebied

Nr.	gemeente	plaats	kadastraal perceel	straat	nummer	coördinaten	monument nr	hoofdcategorie	subcategorie
1	Veere	Aagtekerke		Prelaatweg	82, 82A, 84A		13206	Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij
2	Veere	Aagtekerke		Kloosterweg	4		28109	Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij
3	Veere	Aagtekerke		Prelaatweg	81		28110	Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij
4	Veere	Aagtekerke		Roosjesweg	8		508356/7/8/9	Woningen Wooncomplex /Boerderij, molen, bedrijf	Woonhuis / Boerderij
5	Veere	Biggekerke		Oostweg	4		36859	Boerderij, molen, bedrijf	Industrie- en poldermolen
8	Veere	Domburg		Babelweg	4		13204	Boerderijen, molens en bedrijven	Boerderij (M)
8	Veere	Domburg		Schelpweg	11		13204	Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij
9	Veere	Domburg		Domburgseweg	48		42155	Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij
10	Veere	Domburg		Domburgseweg	44		508070	Woningen en woningbcomp	Woonhuis
11	Veere	Domburg		Burgemeester van Teylingenpark	18		508068	Woningen en woningbcomp	Woonhuis
12	Veere	Grijpskerke		Mariekerkeweg	26		28111	Woningen en woningbcomp	Woonhuis
13	Veere	Grijpskerke		Hogelandseweg	1		28112	Religieuze gebouwen	Kerk en kerkonderdeel
14	Veere	Grijpskerke		Middelburgseweg	42		28114	Woningen en woningbcomp	Woonhuis
15	Veere	Grijpskerke		Poppendamseweg	4		28116	Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij
16	Veere	Grijpskerke		Jacob Catsweg	2		28125	Kastelen,landh., parken ed	Kasteel, buitenplaats
16	Veere	Grijpskerke		Jacob Catsweg	4		508364/5/6	Woningen Wooncomplex /Boerderij, molen, bedrijf	Woonhuis / Boerderij
17	Veere	Grijpskerke		Jacob Catsweg	8		508361	Woningen en woningbcomp	Woonhuis
18	Veere	Koudekerke		Dishoekseweg	30		36860	Woningen en woningbcomp	Woonhuis
19	Veere	Koudekerke		Middelburgsestraat	110		36862	Boerderij, molen, bedrijf	Industrie- en poldermolen
20	Veere	Koudekerke		Vlissingsestraat	23		507646/8/9	Woningen Wooncomplex /Boerderij, molen, bedrijf	Woonhuis / Boerderij
20	Veere	Koudekerke	VKN00-K-342	Bij Vlissingsestraat	23	XY: 28102 – 388500	507648	Boerderijen, molens en bedrijven	Boerderij (M)
20	Veere	Koudekerke	VKN00-K-342	Bij Vlissingsestraat	23	XY: 28102 – 388500	507649	Boerderijen, molens en bedrijven	Boerderij (M)
21	Veere	Koudekerke		Vlissingsestraat	40		507650	Woningen en woningbcomp	Dienstwoning
22	Veere	Koudekerke		Vlissingsestraat	28		519309/10/11/12	Kastelen,landh., parken ed	Kasteel, buitenplaats / Bijgebouwen kastelen enz
25	Veere	Meliskerke		Molenweg	3		28120	Boerderij, molen, bedrijf	Industrie- en poldermolen
26	Veere	Meliskerke		Poppendamseweg	13		28121	Woningen en woningbcomp	Woonhuis
27	Veere	Oostkapelle		Aagtekerkeweg	5		42156	Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij
28	Veere	Oostkapelle		Wijkhuisweg	10		42160	Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij
29	Veere	Oostkapelle		Molenweg	36		42162	Kastelen,landh., parken ed	Kasteel, buitenplaats
30	Veere	Oostkapelle		Noordweg	39		42164	Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij
31	Veere	Oostkapelle		Noordweg	54		42165	Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij
32	Veere	Oostkapelle		Dunoweg	12		409334	Kastelen,landh., parken ed	Kasteel, buitenplaats
33	Veere	Oostkapelle		Dunoweg	10		409340	Woningen en woningbcomp	Dienstwoning
35	Veere	Oostkapelle		Dunoweg	14		409339	Kastelen,landh., parken ed	Bijgebouwen kastelen enz.
35	Veere	Oostkapelle		Duinvlietweg	6		507936	Kastelen, landh., parken ed	Tuin, park en plantsoen
36	Veere	Oostkapelle		Duinvlietweg	8		507929/34-35	Kastelen,landh., parken ed	Kasteel, buitenplaats / Bijgebouwen kastelen enz
37	Veere	Oostkapelle		Duinvlietweg	10		507937	Kastelen,landh., parken ed	Bijgebouwen kastelen enz.
38	Veere	Oostkapelle		Duinbeekseweg	25		509727	Kastelen,landh., parken ed	Kasteel, buitenplaats
39	Veere	Oostkapelle		Duinbeekseweg	29		509730	Kastelen,landh., parken ed	Bijgebouwen kastelen enz.
40	Veere	Oostkapelle		Duinbeekseweg	19		509760/513265	Kastelen,landh., parken ed / Boerderij, molen, bedrijf	Kasteel, buitenplaats/ Boerderij
41	Veere	Oostkapelle		Duinbeekseweg	17		513263	Woningen en woningbcomp	Dienstwoning
42	Veere	Oostkapelle		Duinbeekseweg	21		513264	Woningen en woningbcomp	Dienstwoning
43	Veere	Oostkapelle		Dunoweg	3		528733/4/520094	Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij
43	Veere	Oostkapelle		Duinbeekseweg	7		522878	Boerderijen, molens en bedrijven	Boerderij (M)
44	Veere	Oostkapelle		Dunoweg	2		530008	Kastelen,landh., parken ed	Kasteel, buitenplaats/Bijgebouwen kastelen enz
45	Veere	Oostkapelle		Dunoweg	4		530002, 530641	Kastelen,landh., parken ed	Bijgebouwen kastelen enz.
46	Veere	Oostkapelle		Dunoweg	8		530005/6 + 530642	Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij

47	Veere	Oostkapelle		Munnikweg	1		53007	Kastelen,landh., parken ed	Tuin, park en plantsoen
48	Veere	Serooskerke		Vrouwenpolderseweg	55		37031	Boerderij, molen, bedrijf	Industrie- en poldermolen
49	Veere	Veere		Kruisweg	6		507816/7/8	Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij
50	Veere	Veere		Kanaalweg O.Z	7		507836	Weg- en waterbouwk.werken	Waterkering en -doorlaat
51	Veere	Veere		Kanaalweg W.Z	16		507832/5	Weg- en waterbouwk.werken	Bedieningsgebouw
53	Veere	Veere		Kanaalweg W.Z	11		507834	Handel,kant.,opsl, transp.	Opslag
54	Veere	Vrouwenpolder		Koningin Emmaweg	26		37010	Woningen en woningbcomp	Woonhuis
55	Veere	Westkapelle		Prelaatweg	1		38852	Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij
56	Veere	Westkapelle		Zeedijk	5		38853	Weg- en waterbouwk.werken	Scheepshulpmiddel
57	Veere	Westkapelle		Prelaatweg	5		38854	Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij
58	Veere	Zoutelande		Boomweg	13		36866	Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij
59	Veere	Zoutelande		Sint Janskerke	1		36867	Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij
60	Veere	Zoutelande		Sint Janskerke	8		36868	Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij
61	Veere	Zoutelande		Werendijke	12		36869	Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij
62	Veere	Zoutelande		Duinweg	24		507651	Sport, recreatie, horeca ed	Sport en recreatie
63	Veere	Aagtekerke		Herenweg	2		13209	Verdedigingswerken en militaire gebouwen	Omwalling
64	Veere	Aagtekerke		Ten zuidoosten van Herenweg	2	XY: 23041-396541	45687	Archeologie (N)	Archeologie (N1)
65	Veere	Aagtekerke		Prelaatweg	81	XY: 23144 - 395646	13208	Verdedigingswerken en militaire gebouwen	Omwalling
66	Veere	Aagtekerke		Ten zuidoosten van Prelaatweg	81	XY: 23137-395647	45688	Archeologie (N)	Archeologie (N1)
67	Veere	Aagtekerke		Bergwegje	2, 2A en 4		28107	Woningen en woningbouwcomplexen	Woonhuis (K)
68	Veere	Biggekerke		Nabij Krommenhoeke		XY: 26774 - 392739	46137	Archeologie (N)	Archeologie (N)
69	Veere	Biggekerke		Nabij Bergweg		XY: 25864 - 390361	46138	Archeologie (N)	Archeologie (N)
70	Veere	Biggekerke		Ten zuiden van Valkenisseweg	76	XY: 24444 - 390568	529330	Verdedigingswerken en militaire gebouwen	Versperring
71	Veere	Biggekerke		Lageweg	3	XY: 24941 - 390797	529332	Verdedigingswerken en militaire gebouwen	Kazemat (B)
72	Veere	Biggekerke		Bergweg	3	XY: 25627 - 390691	529334	Verdedigingswerken en militaire gebouwen	Kazemat (B)
73	Veere	Biggekerke	VKN00-G-1576 en VKN00-G-1585	Aan de Zuidweg		XY: 25985 - 390253	529335	Verdedigingswerken en militaire gebouwen	Kazemat (B)
74	Veere	Biggekerke	VKN00-G-1931	In het duingebied Klein-Valkenisse		XY: 24717 - 390261	529368	Verdedigingswerken en militaire gebouwen	BijgebouwenValk
75	Veere	Domburg		Domburgseweg	44		507938	Kastelen, landhuizen en parken	Kasteel, buitenplaats
75	Veere	Domburg		Bij Domburgseweg	44		507942	Kastelen, landhuizen en parken	Kasteel, buitenplaats
75	Veere	Domburg		Bij Domburgseweg	44		507943	Kastelen, landhuizen en parken	Tuin, park en plantsoen
76	Veere	Grijpskerke	MRK02-L-2093 en MRK02-L-2094	Hoogelande Perduinsweg, Rorikshilweg		XY: 28968 - 391929	45689	Archeologie (N)	Archeologie (N1)Mariekerke
77	Veere	Grijpskerke		Bij Meinersweg		XY: 28638 - 391286	46139	Archeologie (N)	Archeologie (N1)
78	Veere	Koudekerke	VKN00-K-2479	Noordzijde Strandweg			529336	Verdedigingswerken en militaire gebouwen	Kazemat (B)
79	Veere	Koudekerke	VKN00-K-2477 en VKN00-K-2480	Noordzijde Strandweg		XY: 26406 - 389970	529337	Verdedigingswerken en militaire gebouwen	Kazemat (B)
80	Veere	Koudekerke	VKN00-K-2586, VKN00-K-2588, VKN00-K-2594, VKN00-K-2547, VKN00-K-2587, VKN00-K-2583, VKN00-K-2584, VKN00-K-2680, VKN00-K-258en VKN00-K-2394	Ten oosten van de provinciale weg		XY: 28419 - 389783	529338	Verdedigingswerken en militaire gebouwen	Versperring
81	Veere	Koudekerke	VKN00-K-2394 en VKN00-K-2681	Aan de Duinstraat		XY: 26808 - 390098	529339	Verdedigingswerken en militaire gebouwen	Kazemat (B)
82	Veere	Koudekerke	VKN00-K- 2394 en VKN00-K- 2681	Aan de Duinstraat		XY: 26808 - 390098	529340	Verdedigingswerken en militaire gebouwen	Kazemat (B)
83	Veere	Koudekerke	VKN00-K- 2397	Aan de Duinstraat		XY: 26959 - 389817	529341	Verdedigingswerken en militaire gebouwen	Bomvrij militair object
84	Veere	Koudekerke	VKN00-K- 1802 en VKN00-K- 2587	Ten zuiden van Ter Poorteweg 1a		XY: 28422 - 389651	529348	Verdedigingswerken en militaire gebouwen	Kazemat (B)
85	Veere	Koudekerke	VKN00-K- 2848 en VKN00-K- 2587	Bij Ter Poorteweg	13	XY: 28486-389431	529349	Verdedigingswerken en militaire gebouwen	Kazemat (B)
86	Veere	Koudekerke	VKN00-K- 2904	Bij Groeneweg	5	XY: 29207 - 389457	529350	Verdedigingswerken en militaire gebouwen	Kazemat (B)

87	Veere	Koudekerke	VKN00-K- 2269	Bij Groeneweg	12	XY: 29366 – 389427		Verdedigingswerken en militaire gebouwen	Kazemat (B)
88	Veere	Koudekerke	VKN00-K- 2841 en VKN00-K- 2843	Ten westen van de Abeelseweg		XY: 29695 – 389225	529353	Verdedigingswerken en militaire gebouwen	Kazemat (B)
89	Veere	Koudekerke	VKN00-K- 2781	Ten westen van de Verbrande Hofweg		XY: 26937 – 388450	529354	Verdedigingswerken en militaire gebouwen	Kazemat (B)
90	Veere	Koudekerke	VKN00-K- 2781	Ten westen van de Verbrande Hofweg		XY: 26915 – 388399	529355	Verdedigingswerken en militaire gebouwen	Kazemat (B)
91	Veere	Koudekerke	VKN00-K- 2781	Ten westen van de Verbrande Hofweg		XY: 27001 – 388476	529356	Verdedigingswerken en militaire gebouwen	Kazemat (B)
92	Veere	Koudekerke	VKN00-K- 2781	Ten westen van de Verbrande Hofweg		XY: 26897 – 388326	529357	Verdedigingswerken en militaire gebouwen	Kazemat (B)
93	Veere	Meliskerke	MRK02-F-949			XY: 26967 – 394739	45690	Archeologie (N)	Archeologie (N)
94	Veere	Oostkapelle	DBG03-K-3854	Bij Dunoweg	12	XY: 28710 – 400393	409338	Kastelen, landhuizen en parken	Tuin, park en plantsoen
94	Veere	Oostkapelle	DBG03-K-3388, DBG03-K-3399, DBG03-K-3869, DBG03-K-3854, DBG03-K-3847, DBG03-K-3849, DBG03-K-3384, DBG03-K-3387, DBG03-K-3381, DBG03-K-4004, DBG03-K-3385, DBG03-K-4002, DBG03-K-3855, DBG03-K-3852, DBG03-K-3404, DBG03-K-4003 en DBG03-K-3403	Bij Dunoweg	12	XY: 28400 – 400231	409335	Kastelen, landhuizen en parken	Tuin, park en plantsoen
94	Veere	Oostkapelle	DBG03-K-3849	Bij Noordweg	31	XY: 28230 – 399351	409336	Kastelen, landhuizen en parken	Tuin, park en plantsoen
95	Veere	Oostkapelle	DBG03-K-4073, DBG03-K-3879, DBG03-K-4074, DBG03-K-3789, DBG03-K-3878, DBG03-K-4072 en DBG03-K-3788	Bij Duinvlietweg	8	XY: 25716 – 399665	507931	Kastelen, landhuizen en parken	Tuin, park en plantsoen
95	Veere	Oostkapelle	DBG03-K-4074	Bij Duinvlietweg	8	XY: 25593 – 399755	507932	Kastelen, landhuizen en parken	Tuin, park en plantsoen
95	Veere	Oostkapelle	DBG03-K-3878	Bij Duinvlietweg	8	XY: 25905 – 399320	507933	Kastelen, landhuizen en parken	Tuin, park en plantsoen
96	Veere	Oostkapelle	DBG03-K-3795 en DBG03-K-3796	Bij Duinbeekseweg	25	XY: 26317 – 400029	509729	Kastelen, landhuizen en parken	Tuin, park en plantsoen
97	Veere	Oostkapelle	DBG03-K-3316, DBG03-K-3313, DBG03-K-4239, DBG03-K-3312, DBG03-K-4238, DBG03-K-4237, DBG03-K-3315, DBG03-K-3314	Bij Duinbeekseweg	19	XY: 26490 – 399801	513262	Kastelen, landhuizen en parken	Tuin, park en plantsoen
98	Veere	Oostkapelle	DBG03-K-3379, DBG03-K-4141, DBG03-K-4142, DBG03-K-3393, DBG03-K-3363, DBG03-K-3377, DBG03-K-3380, DBG03-K-3378, DBG03-K-3409, DBG03-K-3401, DBG03-K-3394, DBG03-K-3410, DBG03-K-3383, DBG03-K-3376, DBG03-K-4382, DBG03-K-4449 en DBG03-K-4450	Bij Dunoweg	4		53003	Kastelen, landhuizen en parken	Tuin, park en plantsoen
99	Veere	Oostkapelle		Dunoweg 4A en Dunoweg 6				Kastelen, landhuizen en parken	Bijgebouwen, kastelen enz.530004
100	Veere	Veere	VRE00-N-2964, VRE00-N-2963 en VRE00-N-3001	Nabij Zanddijk, Bosweg		XY: 34791 – 396138	46010	Archeologie (N)	Archeologie (N1)
101	Veere	Veere	VRE00-E-1092	Nabij Poppenkinderenburg, Oude Veerseweg		XY: 34526 – 394161	46011	Archeologie (N)	Archeologie (N1)
102	Veere	Veere	VRE00-N-2981 en VRE00-N-3192	Nabij Kruisweg en Bieweg		XY: 34240 – 395921	46012	Archeologie (N)	Archeologie (N1)
103	Veere	Veere	VRE00-E-413	Tegenover Kanaalweg W.Z.	13		507833	Handelsgebouwen, opslag- en transportgebouwen	Opslag
104	Veere	Zoutelande	VRE00-E-1542	Nabij Boudewijnskerke, Westkapelseweg		XY: 21674 – 393958	46134	Archeologie (N)	Archeologie (N1)

## **Bijlage 8 Molens**





**Bijlage 8: Molens**

<b>Kern</b>	<b>Straat, huisnummer</b>	<b>Aard bedrijf</b>	<b>oppervlakte bestaande bedrijfsgebouwen (incl. evt. dienstwoning) in m<sup>2</sup></b>	<b>maximale oppervlakte bedrijfsgebouwen (incl. evt. dienstwoning) inclusief 20% in m<sup>2</sup> na afwijking</b>
<b>Koudekerke</b>	Middelburgsestraat 110	Stellingmolen	150	180
<b>Meliskerke</b>	Molenweg 3 (25) Molenweg 2	Molen Meliskerke	391 30	469 36



## **Bijlage 9 Staat van Bedrijfsactiviteiten**



Bijlage 9: Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW						
0111, 0113		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2
0112	0	Tuinbouw:						
0112	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2
0112	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2
0112	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2
0112	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2
0125	0	Fokken en houden van overige dieren:						
0125	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2
0125	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:						
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2
014	4	- plantsoendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2
0142		Kl-stations	30	10	30 C	0	30	2
1551	0	Zuivelprodukten fabrieken:						
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2
1583	0	Suikerfabrieken:						
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:						
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:						
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:						
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:						
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN						
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:						
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:						
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:						
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
30	A	Kantoor machines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:						
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2
40	D0	Gasdistributiebedrijven:						
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:						
40	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER						
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:						
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:						
41	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2
45	-	BOUWNIJVERHEID						
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1
5020.5		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2

Bijlage 9: Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
505	0	Benzineservisestations:						
505	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135		Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
5148.7	0	Grth in vuurwerk en munitie:						
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2
5148.7	5	- munitie	0	0	30	30	30	2
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:						
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2
5153.4	4	zand en grind:						
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
5154	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
52	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1
5211/2,5246/9		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1
5222, 5223		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1
5224		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1
5231, 5232		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1
5246/9		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2
5249		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING						
5511, 5512		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congressentra	10	0	10	10	10	1
553		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijsalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1
554	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1
554	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2
5551		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1
5552		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2
60	-	VERVOER OVER LAND						
6022		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT						
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
6321	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1
633		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
642	B0	zendinstallaties:						
642	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1
642	B3	- GSM en UMTS-steunzenders	0	0	0 C	10	10	1
65, 66, 67	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN						
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED						
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	0	0	10	0	10	1
72	B	Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN						
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1
80	-	ONDERWIJS						
801, 802		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2
803, 804		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2

Bijlage 9: Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG						
8511		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1
8514, 8515		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1
853	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2
853	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING						
9001	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:						
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2
91	-	DIVERSE ORGANISATIES						
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1
9131		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE						
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2
9213		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2
9232		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2
9234.1		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1
9261.2	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2
9261.2	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1
9262	0	Schietinrichtingen:						
9262	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1
9262	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2
9271		Casino's	10	0	30 C	0	30	2
9272.1		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1
9303	0	Begraafondernemingen:						
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1
9303	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1





## **Bijlage 10**

## **Staat van Horeca-activiteiten**



## **Bijlage 10: Staat van Horeca-activiteiten**

### **Categorie 1 "lichte horeca"**

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

#### 1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

#### 1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en / of afhaalservice);

#### 1c. Bedrijven met een logiesfunctie

- hotel.

#### 1d. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>;
- restaurant met bezorg- en / of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

### **Categorie 2 "middelzware horeca"**

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma / grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

### **Categorie 3 "zware horeca"**

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).



## **Bijlage 11**

## **Overzicht van streekeigen beplanting**



## Bijlage 11: Erfbeplanting Zeeland

		Kleigrond	(Dek)zandgrond
<b>BOMEN</b>			
Acer pseudoplatanus (*)	Gewone esdoorn	X	X
Aesculus hippocastanum (*)	Witte paardekastanje	X	X
Alnus glutinosa	Zwarte els	X	X
Betula pendula	Ruwe berk		X
Betula pubescens	Zachte berk		X
Carpinus betules	Haagbeuk (ook als haag)	X	X
Castanea sativa	Tamme kastanje		X
Fagus sylvatica	Beuk (ook als haag)		X
Fraxinus excelsior (*)	Gewone es	X	X
Juglans regia (*)	Okkernoot	X	X
Malus domestica (*)	Appel (hoogstam) beperkt	X	X
Platanus x acerifolia	Plataan	X	X
Populus x canadensis (*)	Euramerikaanse populier	X	X
Populus x canescens (*)	Grauwe abeel	X	X
Populus nigra (*)	Zwarte populier	X	X
Prunus avium	Zoete kers	X	X
Pyrus communis (*)	Peer (hoogstam) beperkt	X	X
Quercus petraea	Wintereik		X
Quercus robur	Zomereik	X	X
Salix alba (*)	Schietwilg (ook al knot)	X	X
Salix fragilis	Kraakwilg (ook als knot)	X	X
Tilia cordata	Winterlinde	X	X
Tilia platyphyllos	Zomerlinde	X	X
Tilia x vulgaris	Hollandse linde	X	X
Ulmus cultivars	Iep	X	X

		Kleigrond	(Dek)zandgrond
<b>STRUIKEN</b>			
Acer campestre	Veldesdoorn (ook als haag)	X	X
Amelanchier lamarckii (r)	Drents krenteboompje		X
Cornus sanguinea (r)	Rode kornoelje	X	X
Corylus avellana	Hazelaar	X	X
Crataegus monogyna (r)(**)	1 st. meidoorn (ook als haag)	X	X
Euonymus europaeus (r)	Wilde kardinaalsmuts	X	X
Ilex aquifolium	Hulst		X
Ligustrum vulgare	Wilde liguster (ook als haag)	X	X
Populus tremula	Ratelpopulier		X
Prunus padus	Vogelkers	X	X
Prunus spinosa (r)	Sleedoorn	X	X
Rhamnus catharticus (r)	Wegedoorn	X	X
Rhamnus frangula	Vuilboom		X
Rosa canina (r)	Hondsroos	X	X
Rosa rubiginosa	Egelantier	X	X
Salix aurita (r)	Geoorde wilg		X
Salix caprea	Boswilg		X
Salix cinerea (r)	Grauwe wilg	X	X
Sambucus nigra	Gewone vlier	X	X
Sorbus aucuparia	Wilde lijsterbes		X
Viburnum opulus	Gelderse roos	X	X

(r) Deze soorten overwegend in de randen te gebruiken.

(\*) Van deze soorten zijn geschikte cultuur variëteiten in de handel.

(\*\*) Hiervoor gelden wettelijke voorschriften.





**Bijlage 12**

**Leidraad Landschappelijke Inpassing**



# Leidraad Landschappelijke Inpassing

## Samenwerken aan een mooier landschap





# Colofon

Leidraad Landschappelijke Inpassing  
Samenwerken aan een mooier landschap

Definitief

Oisterwijk, 17 december 2012

Projectnummer: 222239

In opdracht van:  
Gemeente Veere  
Traverse 1  
4357 ET Domburg  
t: 0118 555 444  
f: 0118 555 443  
mail: [gemeente@veere.nl](mailto:gemeente@veere.nl)  
website: [www.veere.nl](http://www.veere.nl)



Opgesteld door:  
BTL Advies B.V.  
Tuin- en landschapsarchitecten & omgevingsadviseurs  
Parklaan 1  
Postbus 385  
5060 AJ OISTERWIJK  
t: 013 52 99 555  
f: 013 52 99 550  
mail: [advies@btl.nl](mailto:advies@btl.nl)  
[www.btladvies.nl](http://www.btladvies.nl)





# Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	7
2	Doel, gebruik- en leeswijzer .....	9
2.1	Doel .....	9
2.2	Gebruik .....	9
2.3	Leeswijzer.....	9
3	Verankering in huidig beleid, implementatie en definities .....	11
3.1	Landschapsvisie .....	11
3.2	Implementatie .....	11
3.3	Deelgebieden .....	13
3.4	Definities .....	13
4	Leidraad.....	15
4.1	Stap voor stap .....	15
4.2	Leidraad landschappelijke inpassing .....	19
5	Aanbevelingen.....	29
5.1	Communicatie.....	29
5.2	Implementatie van de leidraad .....	29





# 1. Inleiding

De gemeente Veere stelt een nieuw bestemmingsplan buitengebied op. Dit nieuwe bestemmingsplan is in hoofdlijnen gelijk aan het voorgaande bestemmingsplan maar bevat een paar belangrijke wijzigingen in het kader van dereguleringen en het streven naar meer flexibiliteit en veerkracht in planvorming, zeker voor de agrarische sector. Daarbij vormt een integrale aanpak de sleutel tot succes. Maar een integrale aanpak vraagt om een zekere flexibiliteit in regelgeving zodat bij iedere situatie maatwerk kan worden geleverd.

Daarom is in het nieuwe bestemmingsplan geen standaardbepaling voor de juiste landschappelijke inpassing opgenomen, zoals nu het geval is. In plaats daarvan dient ieder plan dat vergunning plichtig is te worden voorzien van een plan voor landschappelijke inpassing. Dit plan wordt door de gemeente Veere beoordeeld en meegenomen in de vergunningaanvraag. Om te zorgen voor een eenduidige en consequente beoordeling van al deze plannen is deze leidraad opgesteld.

Deze leidraad staat niet op zichzelf maar vormt een tandem met de folder landschappelijke inpassing. De folder is bedoeld voor burgers en bedrijven met plannen in het buitengebied. In deze folder staat per deelgebied beschreven waar een goede landschappelijke inpassing aan moet voldoen. De folder maakt gebruik van zo veel mogelijk beeldende taal en voorbeelden maar kan uiteraard niet uitputtend zijn. De folder dient vooral ter inspiratie en om initiatiefnemers te enthousiasmeren.

Voor de concrete toetsing van de plannen dient deze leidraad. De leidraad en de folder vormen de concrete vertaalslag tussen de landschapsvisie van de gemeente Veere en het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. De landschapsvisie van de gemeente Veere is een strategisch document. Het beschrijft de wensen van de gemeente op het gebied van landschap. Het bestemmingsplan is een normstellend document dat bindend is voor zowel burgers als overheid. In het bestemmingsplan staat de functie van de grond beschreven en de regels over gebruik en inrichting van de grond. Het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning wordt getoetst aan het bestemmingsplan. Vandaar dat in het bestemmingsplan aanvullende voorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning vermeld staan. Zoals bijvoorbeeld de eis om een plan te voorzien van een "adequate landschappelijke inpassing".

Maar hoe die landschappelijke inpassing er uit moet zien en aan welke eisen die moet voldoen staat niet specifiek vermeld. Dat is op zich ook logisch, omdat landschappelijke inpassing altijd een kwestie van maatwerk is. Om willekeur te voorkomen en als gemeente een duidelijk en helder beleid te kunnen voeren is deze leidraad opgesteld. De folder landschappelijke inpassing dient voor al ter inspiratie en om burgers te enthousiasmeren om meer werk te maken van een adequate landschappelijke inpassing.



## 2. Doel, gebruik- en leeswijzer

Een goede “landschappelijke inpassing” is niet eenvoudig te kwantificeren of in cijfers of regels te vangen. Goede landschappelijke inpassing is altijd een kwestie van maatwerk. Toch wil de gemeente Veere duidelijkheid over wat goede landschappelijke inpassing is. Zowel intern voor de eigen organisatie als naar buiten toe, in de communicatie naar burgers en bedrijven.

### 2.1 Doel

Daarom is deze leidraad en de bijbehorende folder Landschappelijke inpassing opgesteld.

De leidraad heeft tot doel de ambtenaar van de gemeente Veere in staat te stellen om te komen tot een goed gefundeerde en onderbouwde beoordeling van het aspect de landschappelijke inpassing in het kader van de omgevingsvergunning. Door de leidraad als basis te nemen wordt iedere aanvraag op dezelfde manier en op basis van dezelfde aspecten beoordeeld.

### 2.2 Gebruik

Deze leidraad is van toepassing voor de beoordeling van:

- Plannen die passen binnen het bestemmingsplan maar die moeten voldoen aan een compensatieverplichting en/of aantoonbare landschappelijke inpassing
- Plannen die passen binnen de afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan met bijbehorende compensatieverplichting en/of aantoonbare landschappelijke inpassing
- Plannen die passen binnen de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan met bijbehorende compensatieverplichting en/of aantoonbare landschappelijke inpassing
- Plannen om de omgevingskwaliteit te verbeteren bij intensieve veehouderij bedrijven
- Plannen voor de ontwikkeling van minicampings en landschapscampings
- Plannen voor de ontwikkeling van landgoederen

### 2.3 Leeswijzer

De leidraad bestaat uit zes onderdelen. Hoofdstuk 1 en 2 bevatten de inleiding, het doel en de gebruiks- en leeswijzer. Hoofdstuk 3 bevat de definities zoals gehanteerd in deze leidraad en de gaat kort in op de wisselwerking tussen, landschapsvisie, bestemmingsplan en leidraad. Hoofdstuk 4 bevat de feitelijke leidraad. Hoofdstuk 5 en 6 bevatten de toelichting en de aanbevelingen.



### 3. Verankering in het huidig beleid, implementatie en definities

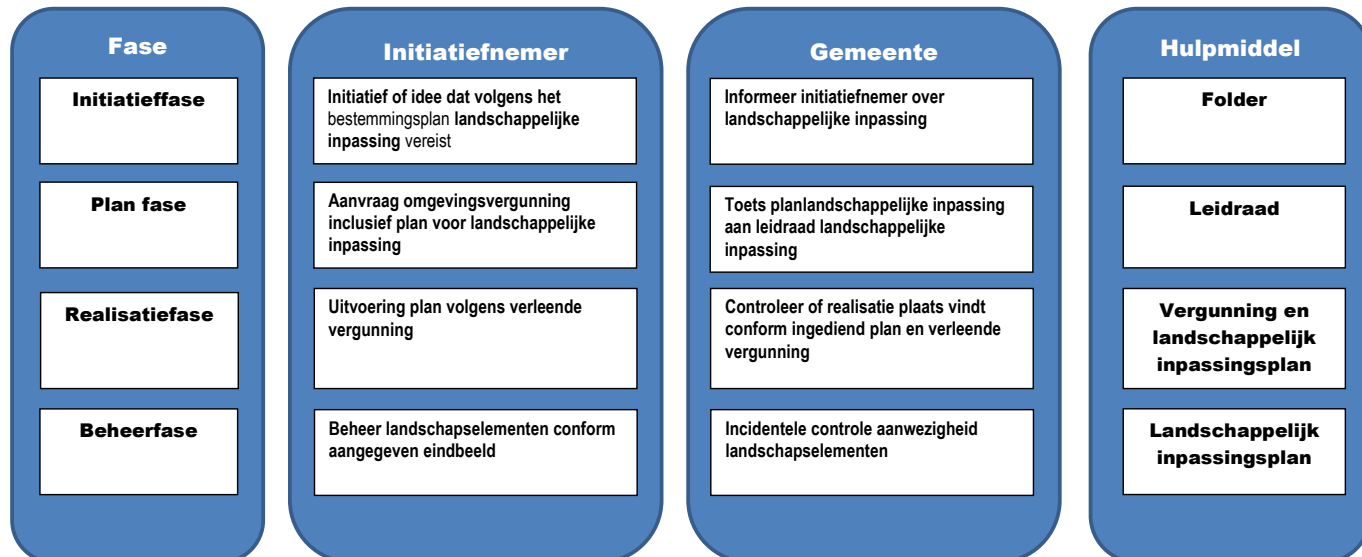
Deze leidraad staat niet op zichzelf. Procesmatig is de leidraad gelieerd aan het bestemmingsplan buitengebied en het proces van de omgevingsvergunningen. Inhoudelijk is de leidraad een uitwerking van de landschapsvisie uit 2009. Gekoppeld aan deze leidraad is ook een folder landschappelijke inpassing opgesteld voor initiatiefnemers in het buitengebied. Deze folder vindt u in de bijlage.

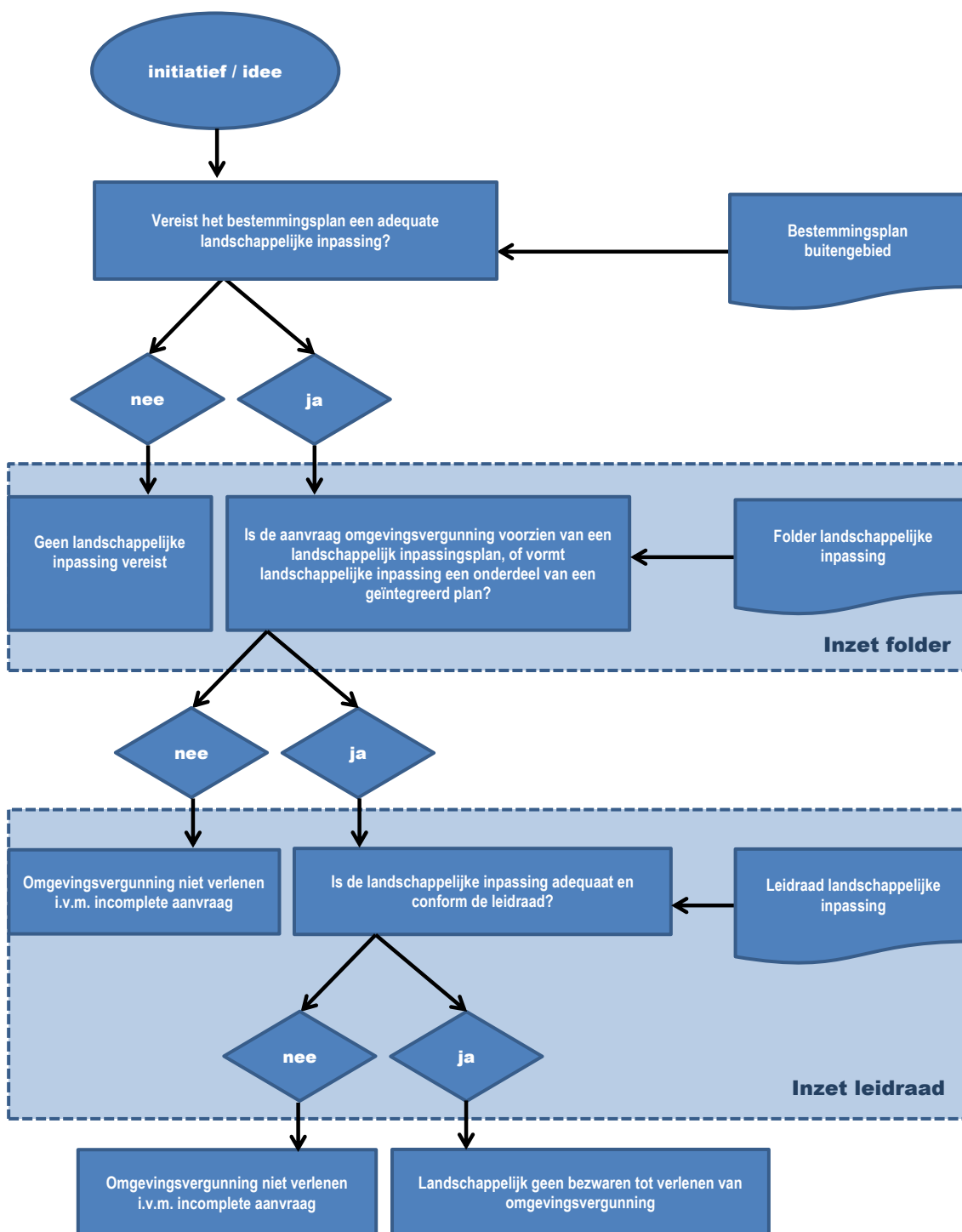
#### 3.1 Landschapsvisie

De landschapsvisie uit 2009 vormt de basis voor deze leidraad. De deelgebieden, de landschappelijke onderdelen, de bijzondere elementen komen allemaal direct uit de landschapsvisie. Versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten vormt het uitgangspunt bij landschappelijke inpassing in de gemeente Veere. In de landschapsvisie zijn de kernkwaliteiten van het landschap per deelgebied omschreven en aangegeven op de kaart. Daarnaast zijn de mogelijke ontwikkelingen per kernkwaliteit beoordeeld op wenselijkheid. Dit is uiteraard een uitspraak op globaal niveau. Voor de beoordeling van specifieke plannen en ontwikkelingen is het bestemmingsplan leidend, aangevuld met deze leidraad landschappelijke inpassing. Op visieniveau zijn de landschapsvisie en de structuurvisie belangrijke toetsende elementen voor toekomstige ontwikkelingen.

#### 3.2 Implementatie

De leidraad landschappelijke inpassing en de folder zijn twee gekoppelde instrumenten die ieder op een eigen moment in het planproces worden ingezet. Waar de leidraad een hulpmiddel is voor de gemeente om plannen voor landschappelijke inpassing te kunnen beoordelen, is de folder een instrument om de initiatiefnemer te informeren en te inspireren over landschappelijke inpassing. In onderstaand schema staat de taakverdeling tussen gemeente en initiatiefnemer aangegeven, gespecificeerd naar verschillende planfasen en voorzien van de benodigde hulpmiddelen.





In het bestemmingsplan buitengebied staat aangegeven bij welke ruimtelijke ingrepen een landschappelijke inpassing vereist is voor het verlenen van een omgevingsvergunning. In het onderstaande schema is aangegeven hoe het proces van idee tot verlening van de omgevingsvergunning verloopt in relatie tot de landschappelijke inpassing. Hierbij is aangegeven in welke fase de folder en in welke fase de leidraad wordt ingezet. Uiteraard is de folder ook geschikt om alle initiatiefnemers te inspireren ook wanneer de initiatieven niet vergunning plichtig zijn of het bestemmingsplan geen landschappelijke inpassing vereist.

### 3.3 Deelgebieden

De deelgebieden uit de landschapsvisie dienen ook als basis voor de gebieden indeling in deze leidraad. Met een uitzondering; het deelgebied Veerse Meer vormt geen onderdeel van de leidraad. Dit komt omdat dit deelgebied grotendeels uit oppervlakte water bestaat. Eventuele ontwikkelingen op het Veerse Meer passen niet binnen de geboden ontwikkelingsruimte van het bestemmingsplan buitengebied en vallen daarmee buiten de scope van deze leidraad.

De enkele stukken buitengebied in het deelgebied Veerse Meer worden ondergebracht in de deelgebieden Kleiplaatgronden en Nieuwland.

Voor de verder beschrijving van kenmerken en eigenschappen van de landschappelijke deelgebieden van de gemeente Veere wordt verwezen naar de landschapsvisie uit 2009.

### 3.4 Definities

In deze paragraaf worden de gebruikte definities in de leidraad nader toegelicht. Hierbij vormt de leesrichting van de leidraad de basis, van boven naar beneden en van links naar rechts.

Deelgebied: Landschappelijk deelgebied op basis van de landschapsvisie uit 2009. Voor de leidraad wordt onderscheid gemaakt tussen de deelgebieden, Kustzone, Oudland, Nieuwland, Kleiplaatgronden.

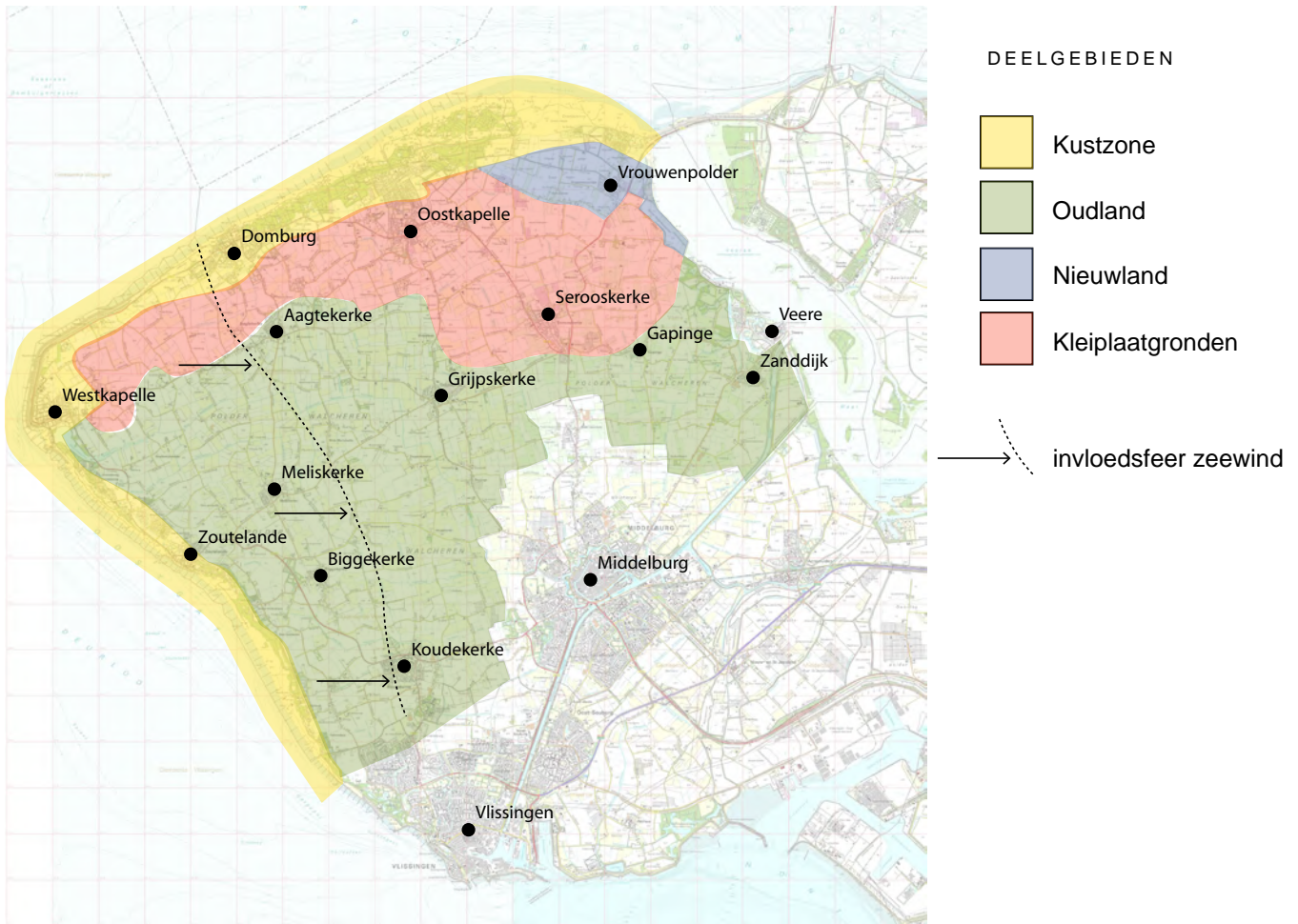
Onderdeel: Verwijst naar de specifieke locatie van het te beoordelen plan in het deelgebied. Voor het deelgebied Kustzone worden drie onderdelen onderscheiden, voor het deelgebied Oudland en de Kleiplaatgronden bestaan uit twee onderdelen en voor het deelgebied Nieuwland wordt geen apart onderdeel onderscheiden. Het "onderdeel" is te zien als een deelgebied binnen het landschappelijk deelgebied. Een deel van de "onderdelen" komt overeen met de kernkwaliteiten zoals genoemd in de landschapsvisie, zoals de kreekruggen, poelgronden, binnenduinrand en mantelingen. Maar het onderdeel "achterland en polder" is geen kernkwaliteit.

Bijzondere elementen: De bijzondere elementen bestaan uit de kernkwaliteiten zoals beschreven in de landschapsvisie, met uitzondering van die kernkwaliteiten die als zijn opgenomen als "onderdeel". Het gaat hierbij om object in het landschap zoals:

- vroongronden
- vliedbergen
- gekrompen dorpen
- paalhoofden
- voormalig fort De Haak
- het landfront Vlissingen
- Kanaal door Walcheren

Ook markante bebouwing vormt een onderdeel van de bijzondere elementen. Hieronder vallen de bouwwerken die als dusdanig staan aangegeven in de landschapsvisie

- rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten conform Monumentenwet en Monumentenverordening; zowel individuele gebouwen als complexen (landgoederen)
- monumentale en karakteristieke boerderijen
- molens
- vuurtorens



Landschappelijke deelgebieden gemeente Veere



## 4. Leidraad

De leidraad landschappelijke inpassing dient ter beoordeling van plannen die omgevingsvergunning plichtig zijn. Het bestemmingsplan stelt voorwaarden aan het verlenen van een omgevingsvergunning. Een van deze voorwaarden kan zijn dat het plan moet voorzien in een “adequate landschappelijke inpassing.” Maar wat die landschappelijke inpassing inhoud of aan welke regels die moet voldoen staat niet (meer) in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Daarvoor is deze leidraad. De leidraad vormt de concrete koppeling tussen de landschapsvisie en bestemmingsplan buitengebied. Met deze leidraad kan de gemeente Veere beoordelen of aan de **landschappelijke** voorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning is voldaan.

In de toelichting op het bestemmingsplan staat “*De landschappelijke kwaliteiten worden met name geborgd door de landschappelijke inpassing die voor verschillende activiteiten en wijzigingen moet worden aangetoond.*”

Het realiseren van een goede landschappelijke inpassing is niet altijd even eenvoudig. Een oplossing die in de ene situatie tot een goede landschappelijke inpassing leidt, kan in een andere situatie een totaal ongewenst beeld tot gevolg hebben. Een goede landschappelijke inpassing is altijd een kwestie van maatwerk. Er is dus een grote diversiteit aan potentiële oplossingen, waarbij het voor de burger niet altijd vanzelf duidelijk is wat in zijn specifieke situatie de juiste oplossing is.

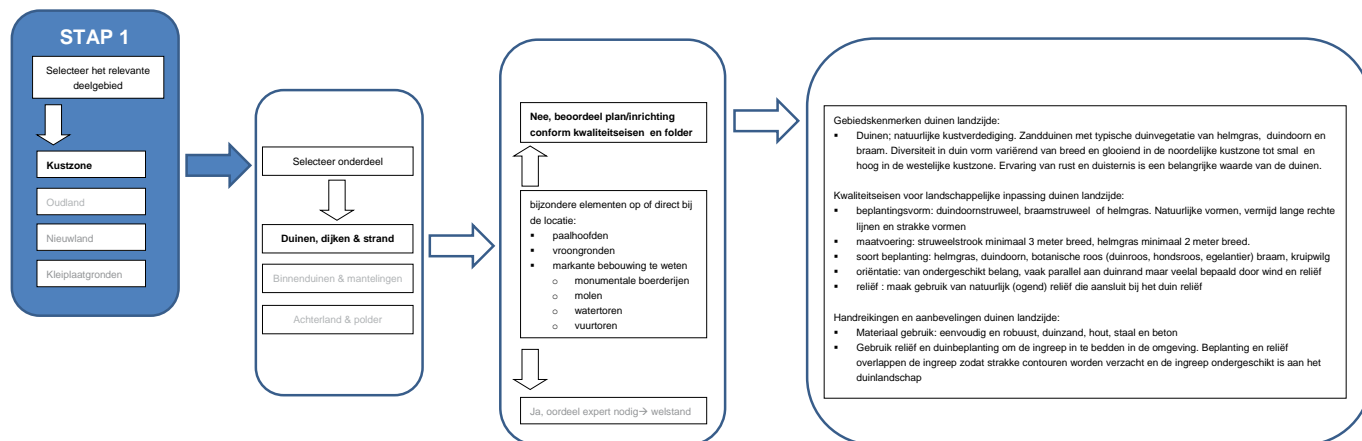
De gemeente Veere hecht veel belang aan een goede landschappelijke inpassing maar ook aan de eenduidige en heldere communicatie naar haar burgers. Om vanuit de gemeente een goede, eenduidige en consequente beoordeling te kunnen leveren van de verschillende voorstellen, is deze leidraad ontwikkeld.

### 4.1 Stap voor stap

Bij de gemeente Veere komt een verzoek binnen voor een ingreep of ontwikkeling die formeel niet past binnen de in het bestemmingsplan maar gebruik maakt van de wijzigingsbevoegdheid. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn verschillende voorwaarden gekoppeld waaronder een goede landschappelijke inpassing. Met deze leidraad is het mogelijk het voorgestelde plan te toetsen en eventueel aanbevelingen te geven voor verbetering.

**Eerste stap** is het bepalen van het landschappelijke deelgebied waarin de ingreep of ontwikkeling plaats vindt. De indeling zoals weergegeven in afbeelding 1 dient als basis. De deelgebieden zijn:

- Kustzone
- Oudland
- Nieuwland
- Kleiplaatgronden



**Tweede stap** is selectie van het relevante landschappelijk onderdeel van het deelgebied. Afhankelijk van het deelgebied zijn nul, twee tot drie onderdelen te selecteren. De selectie van het juiste landschappelijke onderdeel bepaalt voor een belangrijk deel de gewenste landschappelijke inpassing. De selectie van het relevante landschappelijke onderdeel vindt plaats op basis van de landschapsvisie. Bij het deelgebied Kustzone is onderscheid gemaakt tussen:

- Duinen, dijken en strand
- Binnenduintrand en mantelingen
- Achterland en polder.

Wanneer een locatie volgens de landschapsvisie buiten de eerste twee onderdelen valt, behoort de locatie automatisch tot het derde onderdeel.

Bij het deelgebied Oudland is onderscheidt gemaakt tussen de onderdelen:

- Besloten kreekruigen
- Open poelgronden

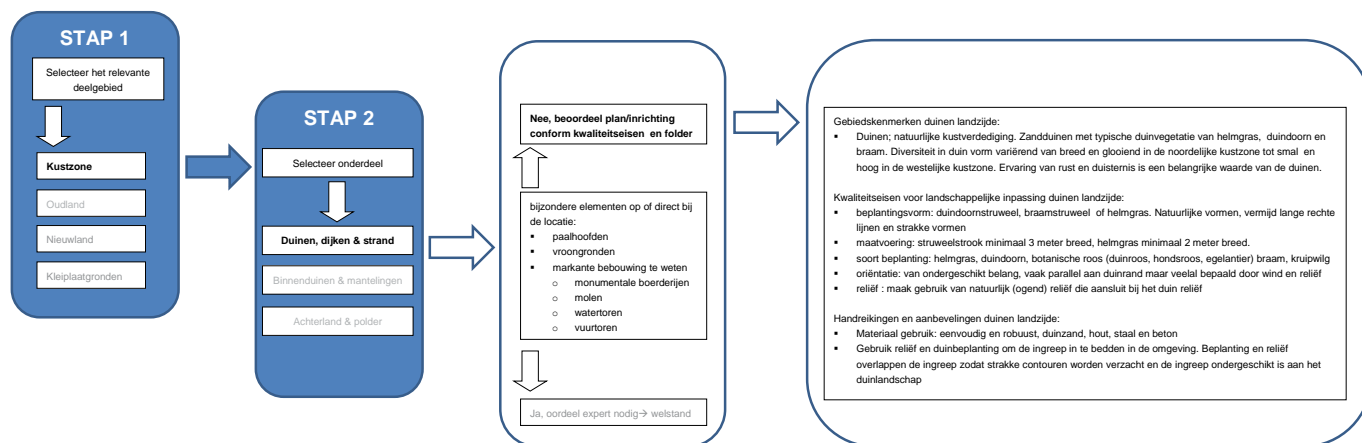
Beide onderdelen hebben specifieke landschappelijke kwaliteiten wat resulteert in specifieke kwaliteitseisen voor een landschappelijke inpassing. Om te beoordelen of een locatie op de besloten kreekruig of in de open poelgrond ligt dient de landschapsvisie uit 2009 als basis.

Voor het deelgebied Kleiplaatgronden is eveneens een onderscheid gemaakt in twee onderdelen:

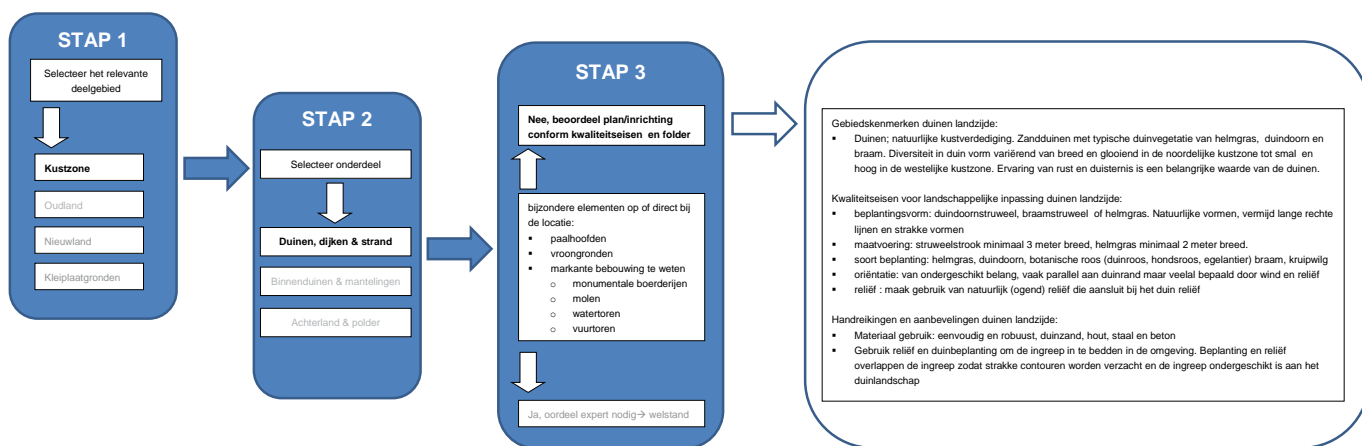
- Besloten kreekruigen
- Achterland en polder

Locaties die volgens de landschapsvisie niet op de kreekruigen liggen horen bij het onderdeel “achterland en polder”.

Voor het deelgebied Nieuwland wordt stap 2 van de leidraad overgeslagen. Dit compacte deelgebied vormt een geheel waarbij overal dezelfde kwaliteitseisen voor landschappelijke inpassing gelden.



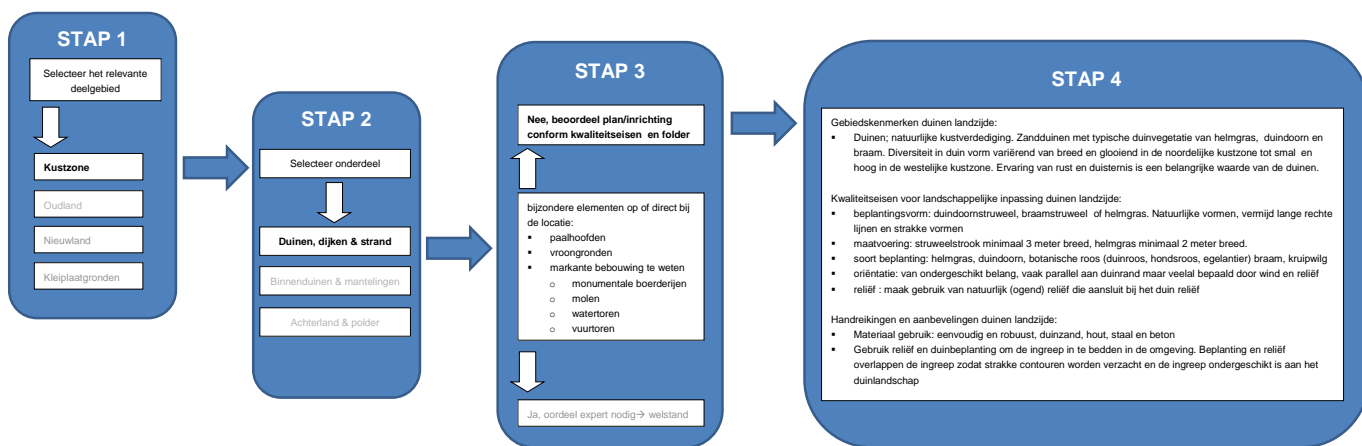
**Derde stap** van de leidraad richt zich op de eventuele aanwezigheid van bijzondere elementen op of direct nabij de locatie. Als een van de bijzondere elementen op de locatie aanwezig is geeft Welstand een advies over het plan en de voorgestelde landschappelijke inpassing. Deze bijzondere elementen stemmen overeen met een groot deel van de kernkwaliteiten van het Veerse landschap zoals genoemd in de landschapsvisie Veere en het provinciale uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland. Voor de definitie en een nadere beschrijving van de individuele bijzondere elementen zie de landschapsvisie uit 2009, hoofdstuk 4, Kernkwaliteiten.



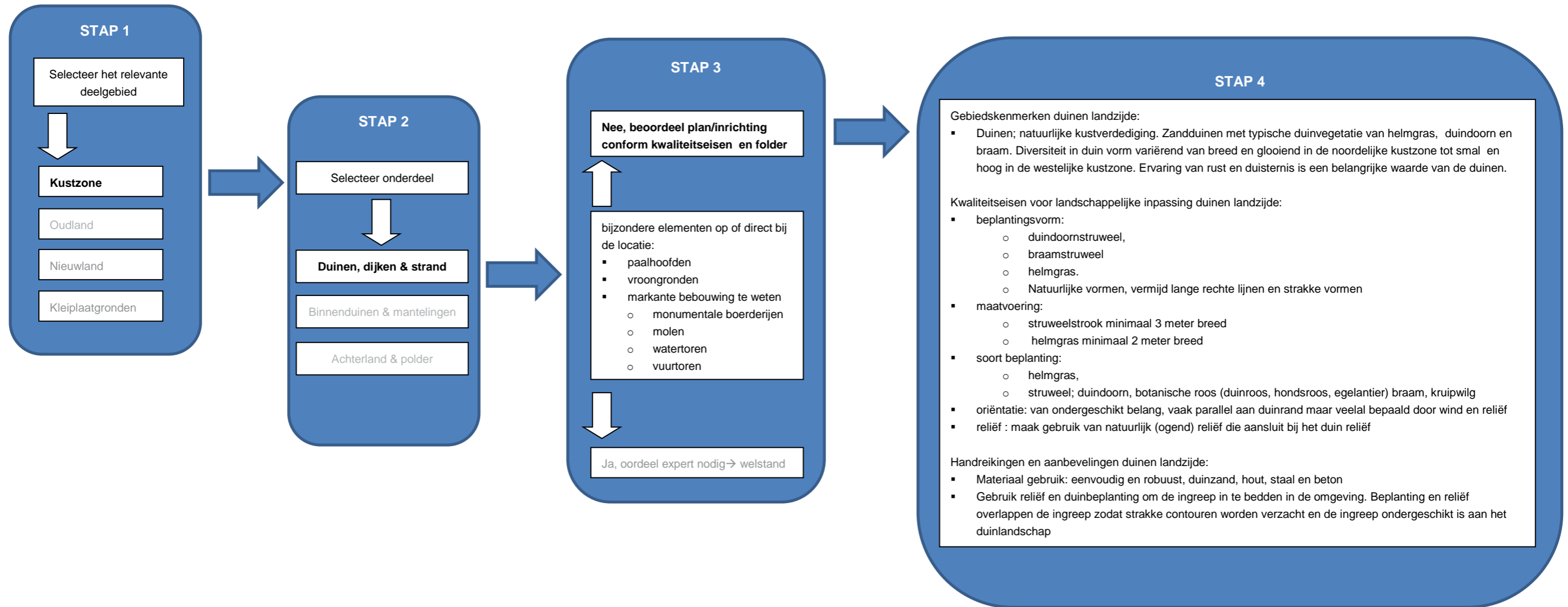
**Vierde en laatste stap** bestaat uit het beoordelen van het voorstel. Per deelgebied en landschappelijk onderdeel worden kwaliteitseisen omschreven waaraan het voorstel moet voldoen. De kwaliteitseisen specificeren:

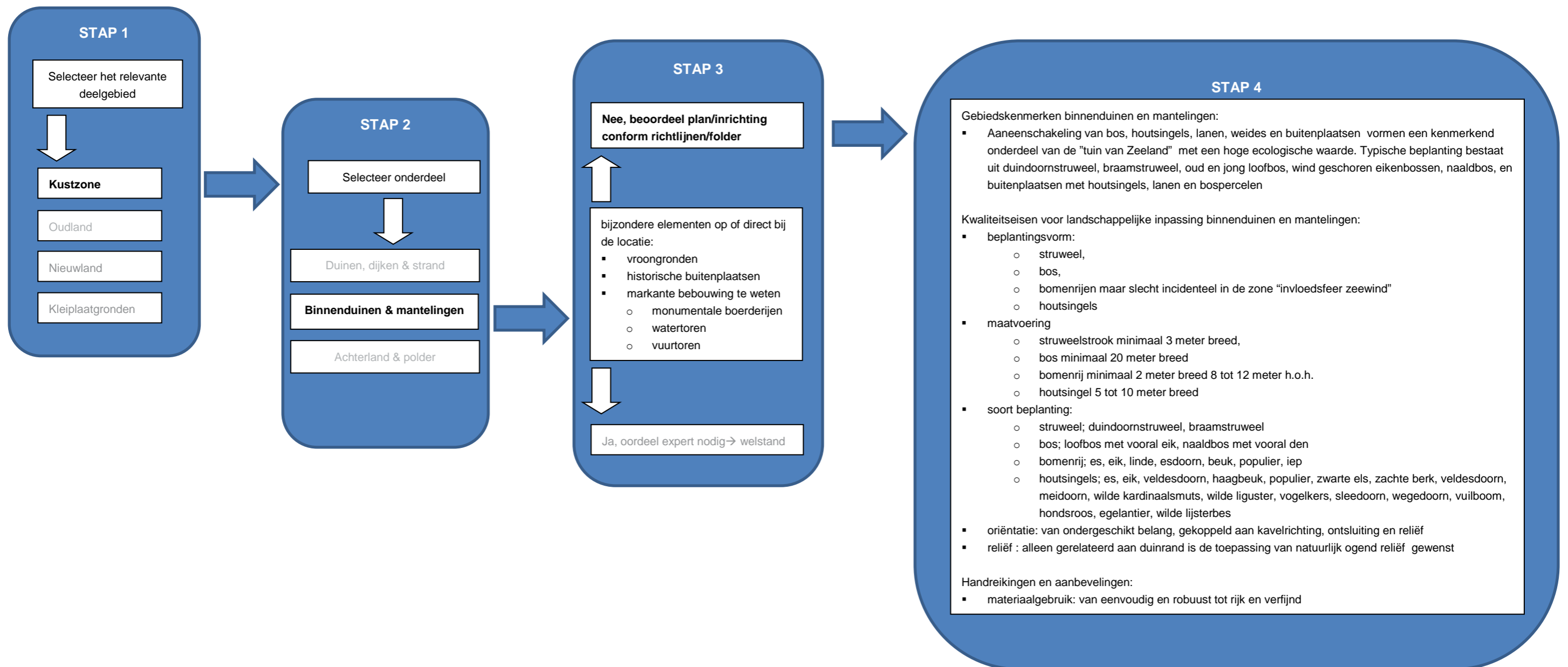
- de gewenste beplantingsvormen die kunnen worden toegepast,
- de (minimale) gewenste schaal, omvang en afmeting van de beplantingselementen,
- de mogelijke soorten
- eisen m.b.t. de oriëntatie
- eisen m.b.t. toepassing van reliëf

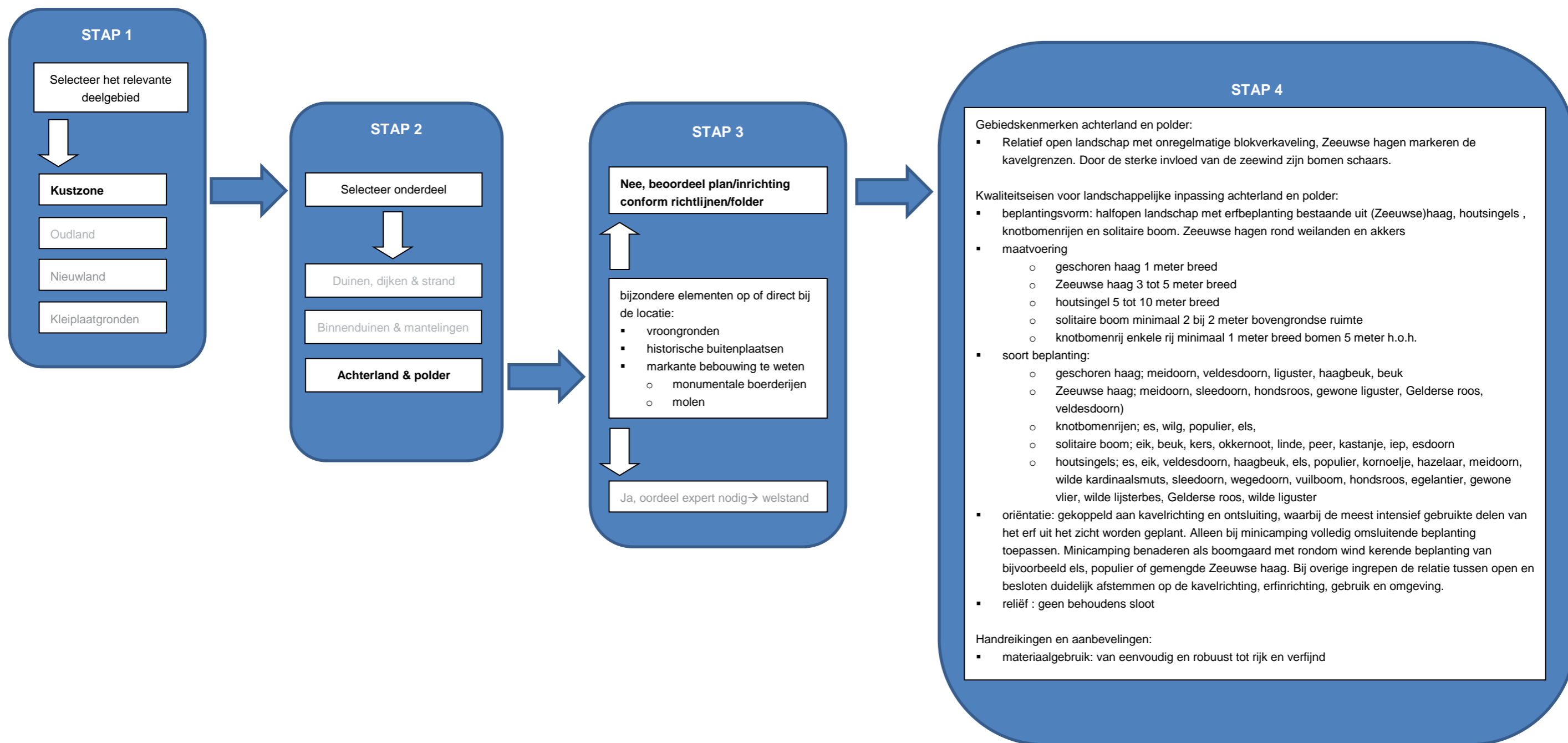
Naast de kwaliteitseisen bevat deze stap ook enkele handreikingen en aanbevelingen voor een goede landschappelijke inpassing. Hier staan bijvoorbeeld suggesties voor materiaalgebruik, enkel voorbeelden maar ook handreikingen voor beheer.

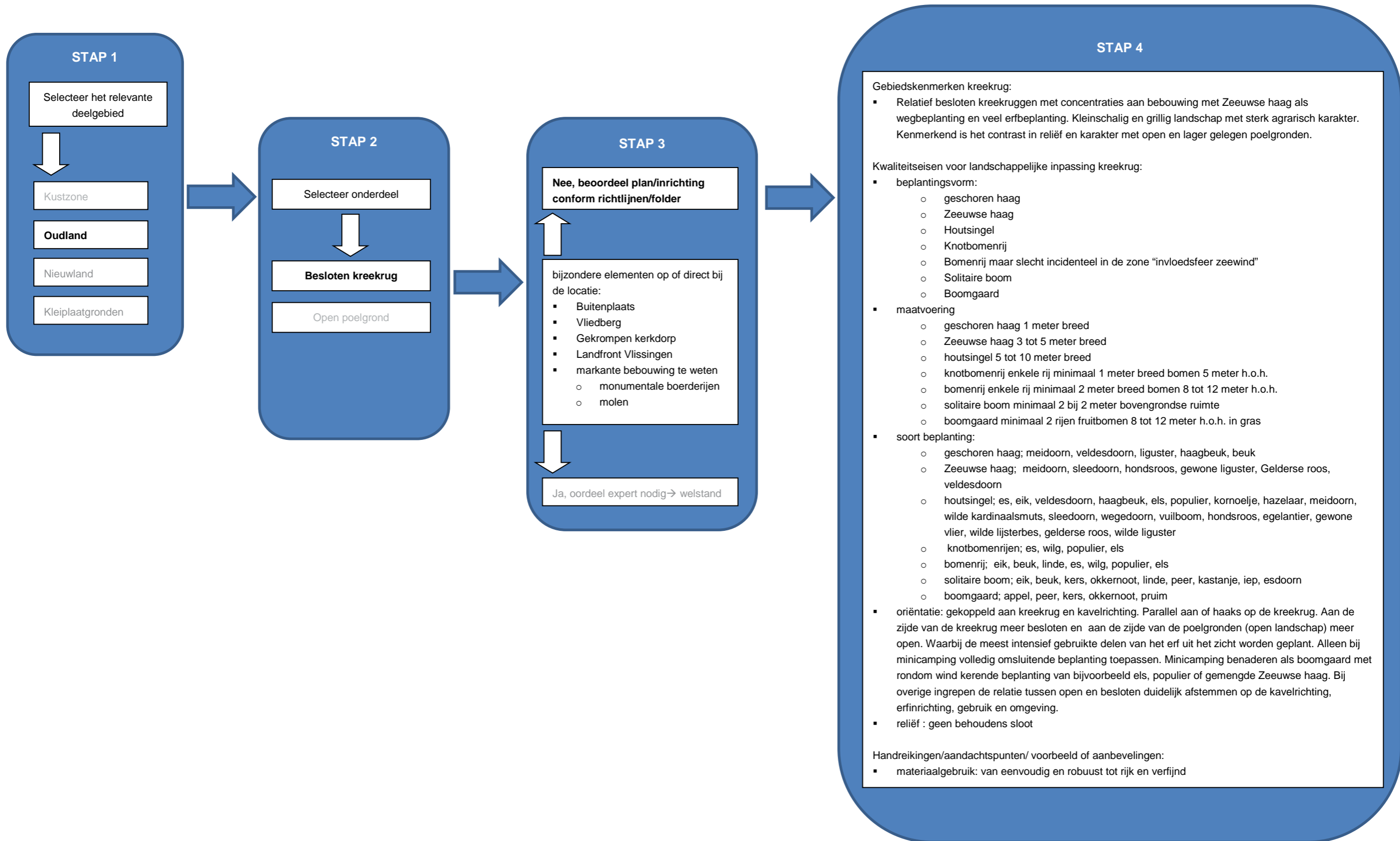




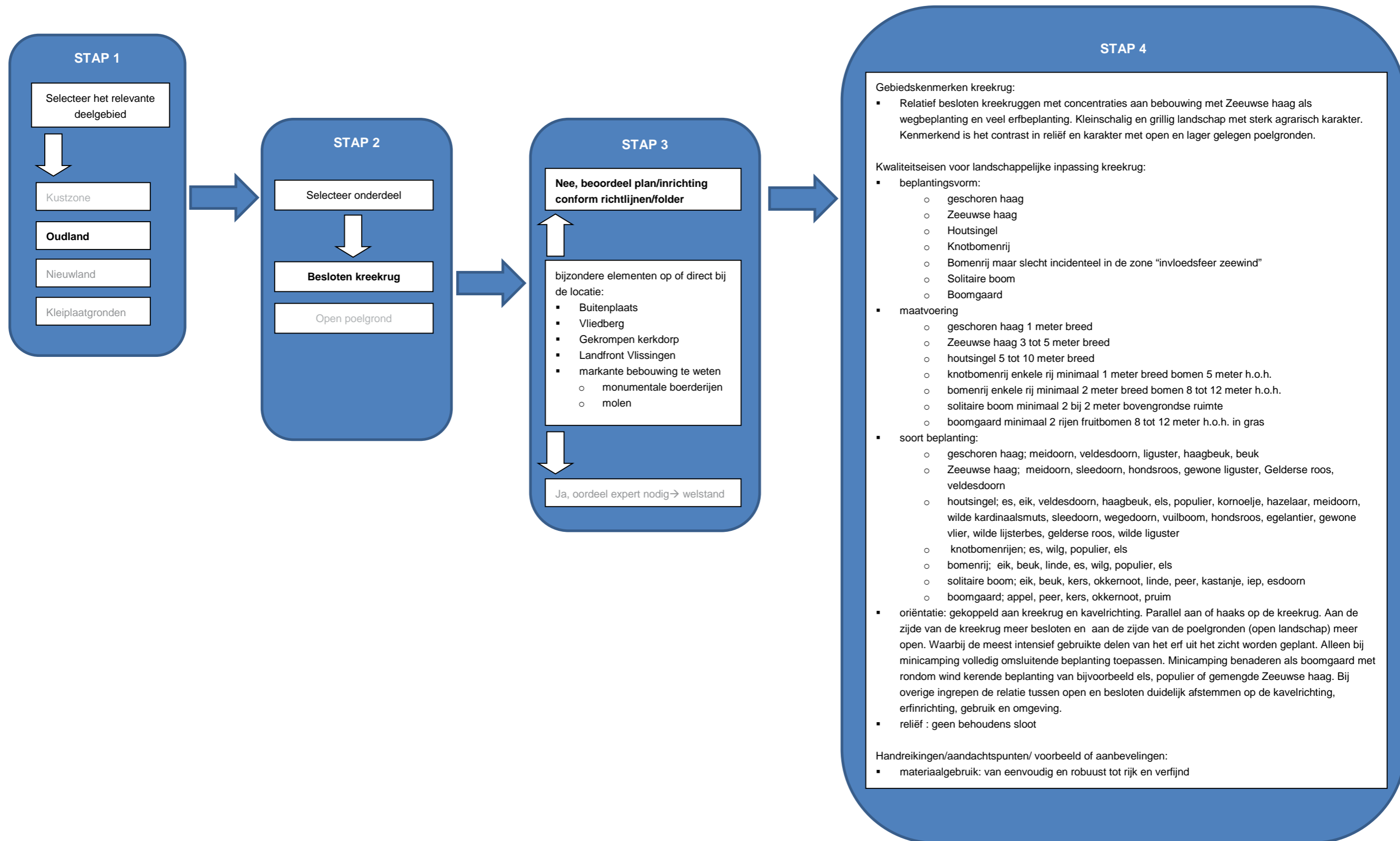


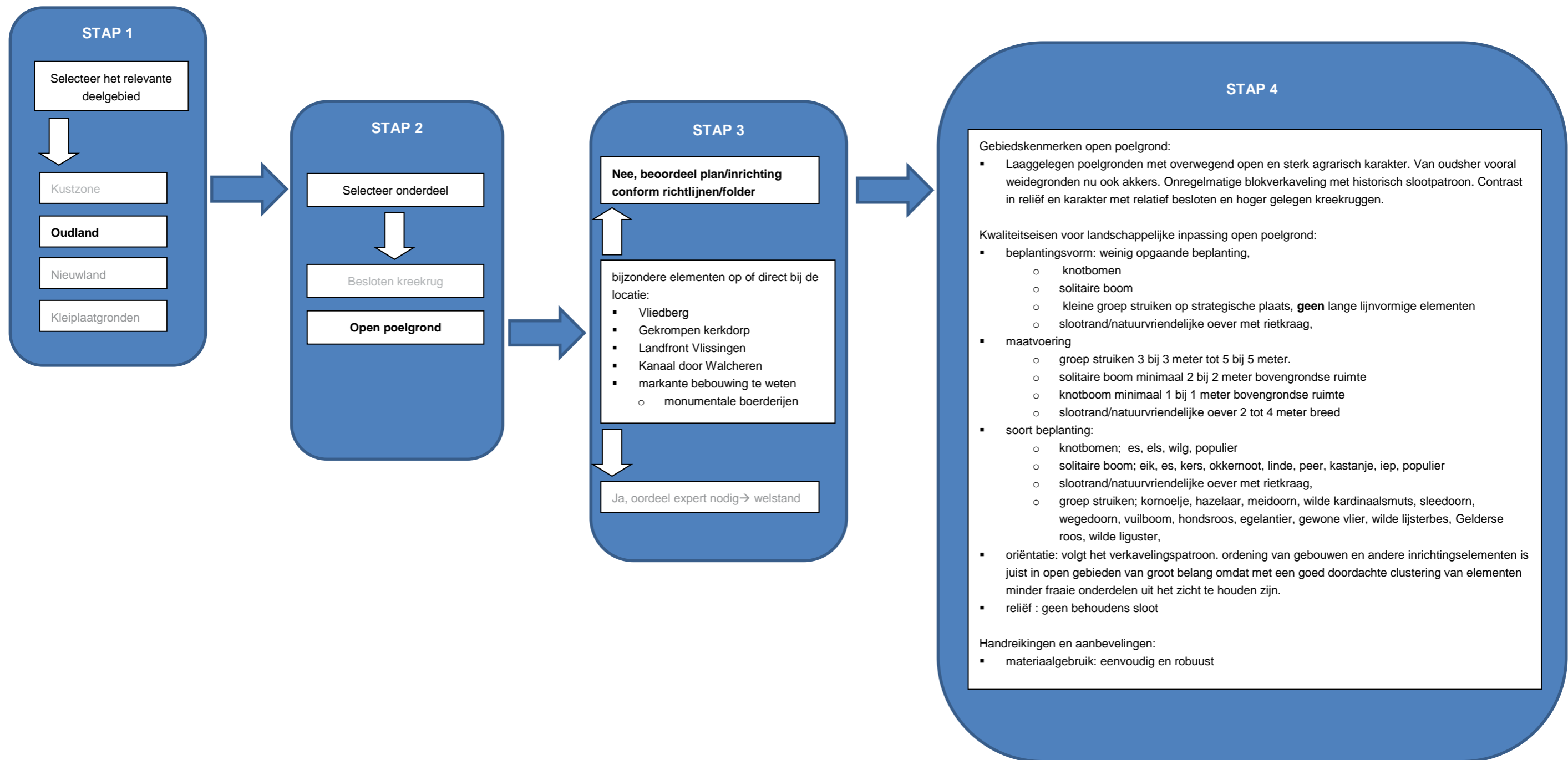


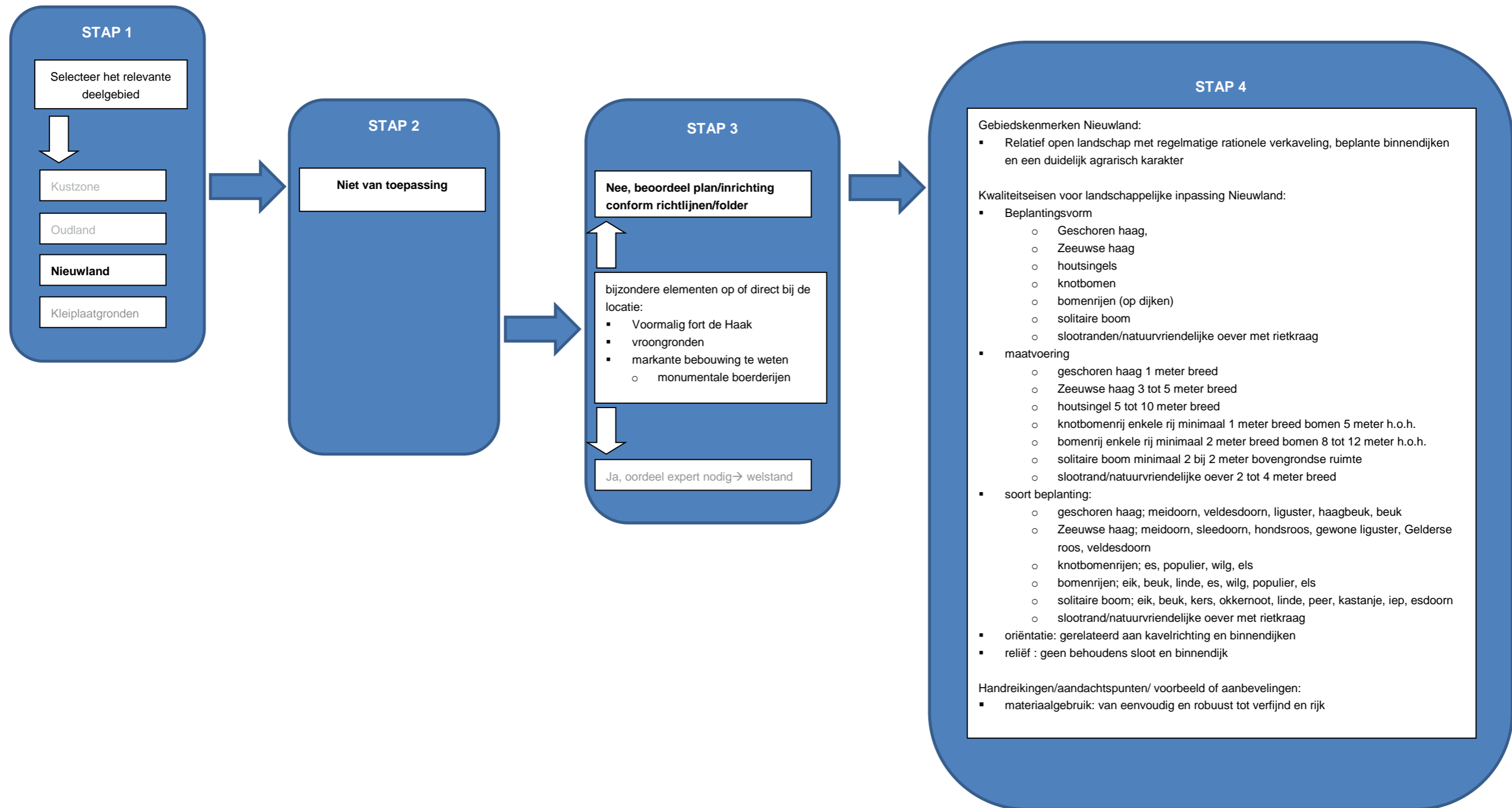


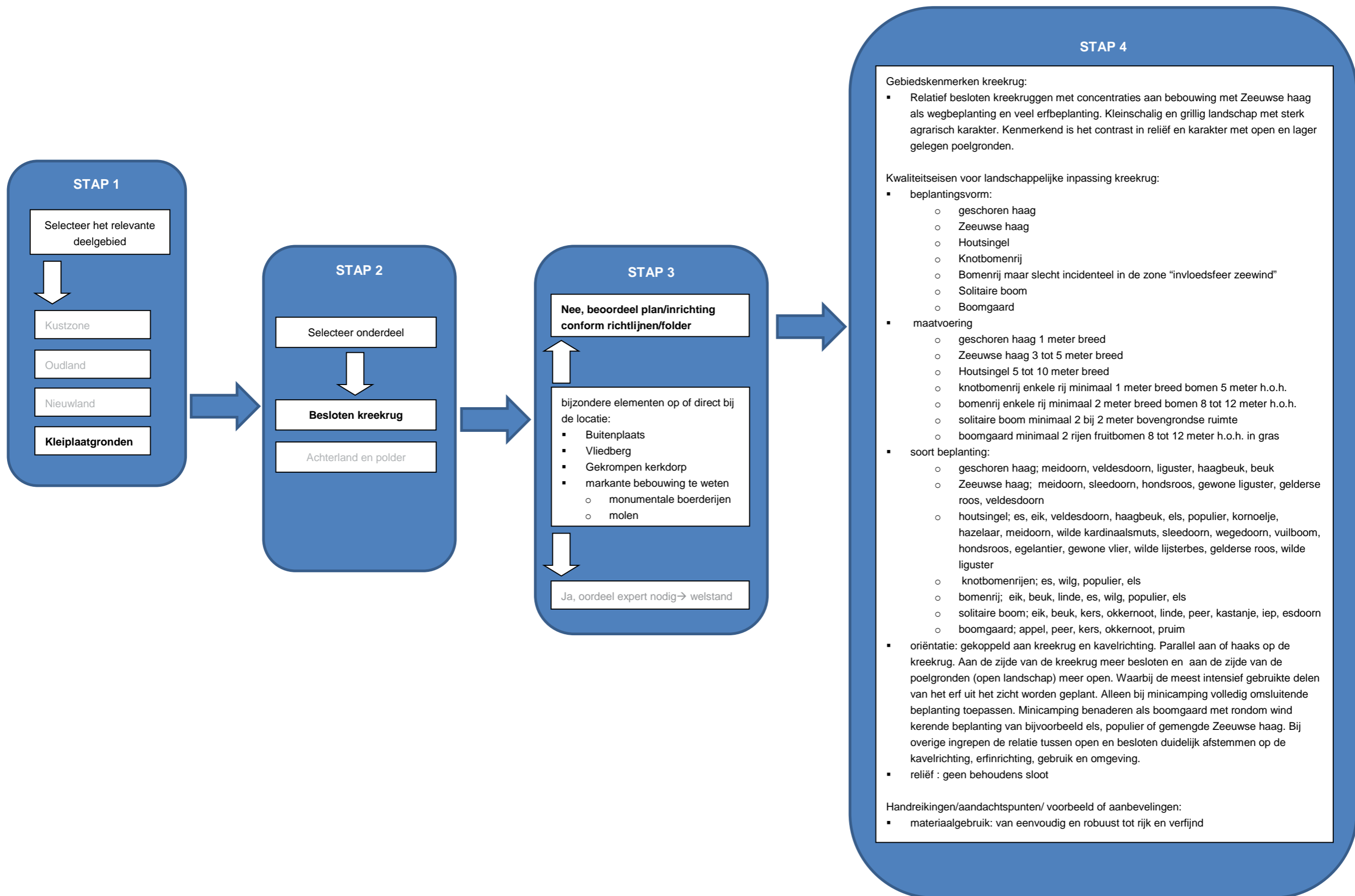


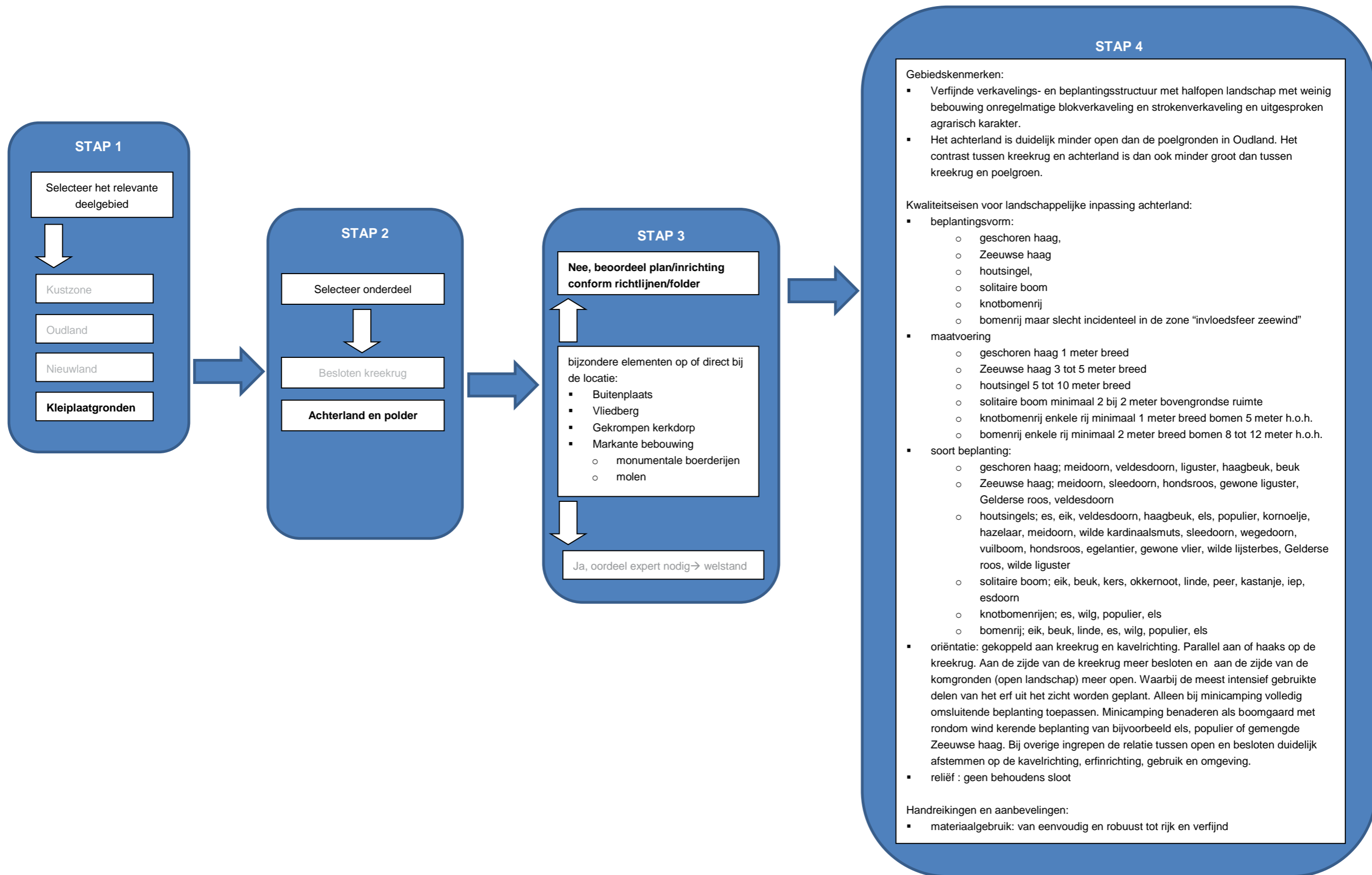












## 5. Aanbevelingen

De gemeente Veere wil serieus werk maken van een goede landschappelijke inpassing van diverse functies in het buitengebied. Niet in de laatste plaats omdat het landschap voor Veere een belangrijke inkomstenbron is. Met deze leidraad en de bijbehorende folder toont de gemeente Veere haar ambitie op het gebied van landschappelijke inpassing.

### 5.1 Communicatie

Voor een succesvolle uitvoering van beleid is een goede communicatie van belang.

Allereerst dient intern in de gemeentelijke organisatie bekendheid te worden gegeven aan de folder. Vooral die medewerkers waar initiatiefnemers als eerste contact mee hebben, zowel frontoffice als backoffice. Dus behalve de baliemedewerkers dienen ook de medewerkers op de afdeling ruimtelijke ordening bekend te zijn met de folder.

De introductie van de folder is een goed moment om met een krantenartikel en een item op de gemeentelijke website extra aandacht te vragen voor landschappelijke inpassing. Zo wordt de folder en het thema landschappelijke inpassing extra onder de aandacht gebracht van burgers.

### 5.2 Implementatie van de leidraad

Het opstellen van deze leidraad is niet het eindstation van het proces. De volgende stap in het proces is de implementatie van de leidraad binnen de gemeente Veere. De implementatie begint bij het informeren van de betrokken ambtenaren. Informeren over de inhoud van de leidraad en de folder leidt tot meer aandacht en meer draagvlak voor het thema landschappelijke inpassing. Daarnaast dienen de betrokken ambtenaren te worden geïnformeerd over hoe de gemeente Veere die taken binnen haar ambtelijke organisatie wil verdelen.

Naast een informatieronde voor een bredere groep betrokken ambtenaren is een concrete instructie gewenst voor die ambtenaren die met de leidraad gaan werken. Dit kan bijvoorbeeld door onder begeleiding van een landschapsarchitect aan de hand van voorbeelden de leidraad toe te passen. De laatste stap voor een succesvolle implementatie bestaat uit evalueren en het eventueel bijstellen van de leidraad aan de hand van de ervaringen in de praktijk. Pas als deze drie stappen volledig zijn doorlopen kan men spreken van een succesvolle implementatie van de leidraad landschappelijke inpassing. Daarnaast is het mogelijk de leidraad zoals opgenomen in dit rapport te vertalen naar een digitale leidraad. Dit kan helpen om de toetsing van vraagstukken en het toepassen van hulpmiddelen eenduidig te laten verlopen.







## **Bijlage 13**

## **Lijst Nieuwe Economische Draggers**



**Bijlage 13 Lijst Nieuwe Economische Dragers**

<b>LANDBOUW VERWANTE FUNCTIES</b>	
Verkoop (eigen) agrarische producten	
Agrarische hulpbedrijven	Loonbedrijven Drainage bedrijven Veehandelsbedrijven Toeleverende bedrijven Spermabank Foeragehandel Zaaizaad en pootgoed Opslag agrarische producten Hoefsmederij
Semi-agrarische bedrijven	Hoveniersbedrijven Boomverzorgingsbedrijven Natuur- en landschapsbeheer Tuincentrum Vis/escargot/wormkwekerij
Huisvesting arbeidsmigranten	
Zorgboerderij; sociale nevenfunctie op agrarisch bedrijf bv. resocialisatie, therapie, gehandicapten, dagbesteding	
Zorgwoning behorend bij agrarisch bedrijf1	
<b>OPSLAG:</b>	Caravans, boten, inboedel en overige opslag
<b>RECREATIE:</b>	
Verblijfsrecreatie	Kampeerboerderij Appartementen(verhuur) Hotelaccommodatie logies met ontbijt
Dagrecreatie	Horeca (restaurant, eethuis, ijssalon, theeschenkerij, partycentrum, bezoekerscentrum, paardenpension/-stalling, sauna) Verhuur (paarden, fietsen, kano's, trapauto's) Manege Overige dagrecreatieve voorzieningen
<b>AAN HUIS-GEBONDEN-BEROEPEN:</b>	Individuele (para) medische of therapeutische praktijk Dierenarts Atelier Overige aan huis gebonden beroepen
<b>MEDISCHE (VERWANTE) DIENSTVERLENING:</b>	Privékliniek Kuuroord Dierenkliniek Groepspraktijk
<b>OVERIGE DIENSTVERLENING:</b>	Cursuscentrum Crèche/Peuterspeelzaal Museum/Tentoonstellingsruimte Dierenasiel/-pension Kapper Computerservicebedrijf Adviesbureau Geluidsstudio Antiekhandel Kunsthandel
<b>AMBACHTELIJKE LANDBOUWPRODUCTVERWERKENDE BEDRIJVEN:</b>	Slachterij Vleesverwerking Zuivelverwerking Plantaardige productverwerking Imkerij Palingrokerij Wijnmakerij Bierbrouwerij Riet- en vlechtwerk
<b>OVERIGE AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN:</b>	Bouwbedrijven Schilderbedrijven Installatiebedrijven Elektrotechnisch installatiebedrijf Dakdekkersbedrijf Rietdekkersbedrijf Houtzagerij en -schaverij Speeltoestellenfabricage Lasinrichtingen/bankwerkerijen Vervaardiging medische instrumenten en orthopedische artikelen Meubelmakerij/restauratie Meubelstofeerderijen Vervaardigen en reparatie sieraden Vervaardigen en reparatie muziekinstrumenten Spel- en speelgoedfabricage Spinnen en weven van textiel Vervaardigen van textielwaren Kledingvervaardiging Reparatiebedrijven en gebruiksgoederen Pottenbakkerij Natuursteenbewerking/beeldhouwerij Zeefdrukkerij



## **Bijlage 14**

## **Lijst Nevenactiviteiten strandpaviljoens**



**Bijlage 14 Lijst Nevenactiviteiten bij strandpaviljoens binnen bestemming Recreatie-Strand met een oppervlakte van maximaal 60m<sup>2</sup>**

wellnessactiviteiten

verkoop en verhuur watersportartikelen

kinderopvang

bibliotheek

naar aard vergelijkbare activiteiten zoals hierboven genoemd

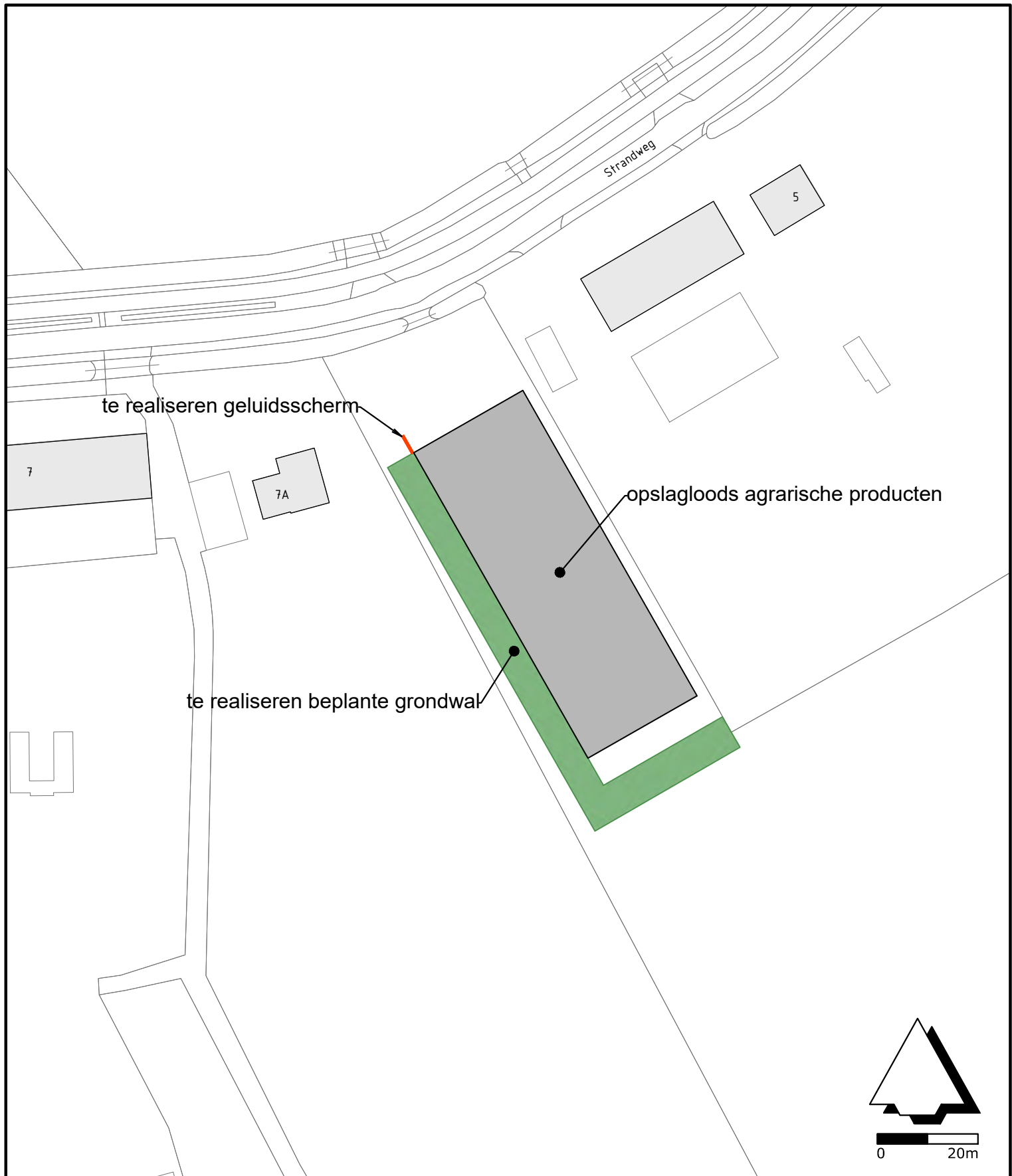




**Bijlage 15  
producten**

**Voorwaardelijke verplichting opslagloods voor agrarische**





## Bijlage 15 bij de regels

Gemeente Veere

Bestemmingsplan Buitengebied

Voorwaardelijke verplichting Strandweg 5, Koudekerke

