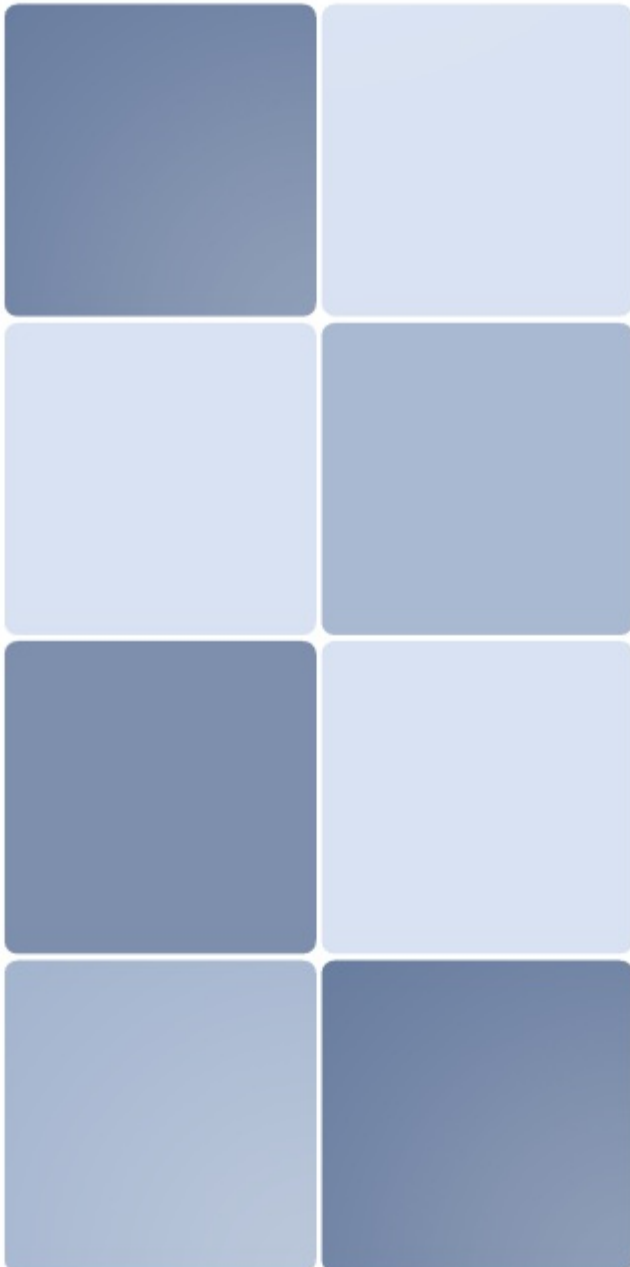




WIJZIGINGSPLAN CAMPING KLEIN-RIJNSBURG

GEMEENTE VEERE



Opdrachtgever
Particulier

Auteur
Bureau Dhondt

Projectnummer
22032

IMRO-identificatie
NL.IMRO.0717.0087WPNowe60aOos-VG01

Status
vastgesteld

Datum
27 juni 2023

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting

| | | |
|--------------------|---|-----------|
| Hoofdstuk 1 | Inleiding | 5 |
| 1.1 | Algemeen | 5 |
| 1.2 | Ligging van plangebied | 5 |
| 1.3 | Geldend bestemmingsplan | 6 |
| 1.4 | Leeswijzer | 8 |
| Hoofdstuk 2 | Planbeschrijving | 9 |
| 2.1 | Boederijcamping Klein Rijnsburg | 9 |
| 2.2 | Nieuwe situatie | 10 |
| Hoofdstuk 3 | Beleidskader | 13 |
| 3.1 | Rijks- en provinciaal beleid | 13 |
| 3.2 | Gemeentelijk beleid | 13 |
| Hoofdstuk 4 | Fysieke leefomgeving | 15 |
| 4.1 | Bodem | 15 |
| 4.2 | Geluid | 15 |
| 4.3 | Bedrijven en Milieuzonering | 15 |
| 4.4 | Watertoets | 16 |
| 4.5 | Natuurbescherming | 16 |
| 4.6 | Verkeer en Parkeren | 18 |
| 4.7 | Stikstofdepositie | 19 |
| 4.8 | Niet Gesprongen Explosieven | 20 |
| 4.9 | Cultureel erfgoed | 20 |
| 4.10 | Luchtkwaliteit | 22 |
| 4.11 | Externe veiligheid | 22 |
| 4.12 | Beoordeling Milieueffectrapportage | 24 |
| Hoofdstuk 5 | Juridische planbeschrijving | 25 |
| 5.1 | Inleiding | 25 |
| 5.2 | Hoofdopzet | 25 |
| 5.3 | Bestemmingen | 25 |
| Hoofdstuk 6 | Financiële uitvoerbaarheid | 26 |
| Hoofdstuk 7 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 27 |
| 7.1 | Omgevingsdialoog | 27 |
| 7.2 | Vooroverleg | 27 |
| 7.3 | Zienswijzen | 27 |
| 7.4 | Beroep | 27 |

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aan de Noordweg 60a te Oostkapelle is boerderijcamping Klein-Rijnsburg gevestigd. De camping heeft thans 25 standplaatsen beschikbaar. De eigenaren zijn voornemen om 5 van de reeds bestaande standplaatsen te wijzigen naar 5 permanente standplaatsen. Hierop zullen chalets worden geplaatst (plaatsgebonden kampeermiddel) welke geschikt zijn voor de verhuur gedurende het kampeerseizoen.

De locatie heeft op grond van het vigerend bestemmingsplan een aanduiding 'kleinschalig kamperen'. Hierbinnen zijn echter geen permanente standplaatsen toegestaan.

Middels voorliggend wijzigingsplan wordt de herontwikkeling mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging van plangebied

De camping ligt in het buitengebied van Oostkapelle. Het plangebied is gelegen aan de Noordweg 60a. Deze weg verbindt Oostkapelle met Serooskerke. Het plangebied betreft een gedeelte van het kadastrale perceel dat bekend staat als Gemeente Domburg, Sectie K, nummer 3510.

In figuur 1.1 is de ligging van de camping aangegeven. In figuur 1.2 is verder ingezoomd op de camping waarbij de rode omlijning de ligging van de boerderijcamping aangeeft. De blauwe omlijning is de locatie waar de vijf permanente chalets zijn beoogd.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied (bron: Google Earth)



Afbeelding 1.2 Ligging plangebied (bron: kadastralekaart.com)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Veere", alsmede de daaropvolgende 1e, 2e, 3e, 4e en 5e herziening.

De gronden ter plaatse van de wijziging hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden met een functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' en maatvoeringsaanduiding: 'maximaal aantal standplaatsen: 25'.

Over het gehele plangebied ligt tevens een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.



Afbeelding 1.3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Veere (incl. latere herzieningen)'

Toets bestemmingsplan

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kamperen' en de aangrenzende gronden waar een bestaand kleinschalig kampeerterrein aanwezig is zijn ten hoogste 25 standplaatsen toegestaan.

Voor een kleinschalig kampeerterrein is een voorwaardelijke verplichting (artikel 4.5.3) van toepassing: Een kleinschalig kampeerterrein mag uitsluitend in gebruik genomen en gehouden worden, indien en voor zover:

- 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;
- het bepaalde onder a is niet van toepassing voor ten tijde van de inwerkingtreding van de 1e herziening bestemmingsplan Buitengebied bestaande en op grond van een kampeervergunning krachtens de destijds van kracht zijnde Kampeerverordening toegestane kleinschalige kampeerterrinen;
- 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;
- 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;
- 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.

Aan deze voorwaarden wordt in de bestaande situatie voldaan.

Het aantal permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein bedraagt 0, tenzij anders aangeven. Op voorliggende locatie is geen specifieke aanduiding opgenomen ten aanzien van permanente standplaatsen.

In artikel 4.7.12 van het bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de uitbreiding van het aantal standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door het maximaal toegestane aantal standplaatsen en/of permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein te vergroten, met inachtneming van de volgende regels (*nb. enkel relevante regels voor voorliggend initiatief zijn overgenomen*):

- 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;
- 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 en bij permanente standplaatsen van minimaal 7 meter breedte, 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;

Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om 5 standplaatsen om te zetten naar 5 permanente standplaatsen.

Een permanente standplaats is geschikt voor de plaatsing van een kampeermiddel, waarbij het kampeermiddel, in tegenstelling tot niet-permanente standplaats, gedurende het gehele jaar aanwezig mag zijn.

Een kampeermiddel betreft zowel een mobiel als een plaatsgebonden kampeermiddel. Een plaatsgebonden kampeermiddel is vervolgens een op de grond staand of vast met de grond verbonden bouwwerk, ten behoeve van recreatief nachtverblijf, waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is.

Op grond van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is bepaald dat voor een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf, niet hoger dan 5 meter en ten hoogte 70 m², geen omgevingsvergunning bouwen is vereist.

Conclusie

Een chalet zoals beoogd (niet hoger dan 5 meter en maximaal 70 m²) is omgevingsvergunning vrij en valt derhalve aan te merken als een plaatsgebonden kampeermiddel. Permanente kampeermiddelen/standplaatsen zijn op grond van het vigerend bestemmingsplan niet rechtstreeks toegestaan.

Middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om maximaal 5 permanente standplaatsen te realiseren waarop dergelijke chalets geplaatst mogen worden.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een gebiedsanalyse en een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente beschreven. Hoofdstuk 4 licht de doelstelling van het bestemmingsplan toe. De aspecten met betrekking tot het milieu komen in hoofdstuk 5 aan bod. De juridische planbeschrijving volgt in hoofdstuk 6 en in hoofdstuk 7 en 8 komen respectievelijk de uitvoerbaarheid van het plan en de communicatie aan bod.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Boerderijcamping Klein Rijnsburg

Ontstaan naamgeving camping

Rijnsburg is een dorp in Zuid- Holland, vlakbij Katwijk. In Rijnsburg stond vroeger een groot klooster. Rondom het klooster teelden men allerlei gewassen. Voor voor het telen van tarwe was de grond daar echter niet zo geschikt. Men kwam naar onderhavige omgeving om de tarwe te telen op de vruchtbare kleigronden. Daarbij bouwden men twee boerderijen, één grote, die ook nog steeds Rijnsburg heet, en één kleine. De kleine boerderij is de huidige boerderij van de camping. Vandaar ook de naam voor de camping 'Klein-Rijnsburg'. Vanuit de boerderijen werd de tarwe naar het klooster in Rijnsburg, Zuid-Holland, gebracht.

Camping Klein-Rijnsburg

De boerderijcamping bestaat uit 2 veldjes met 25 ruime kampeerplaatsen (120 tot 150 m²), afgescheiden door haagbeukheggetjes.

Op Klein Rijnsburg staat duurzaamheid hoog in het vaandel. Zo wordt op Klein Rijnsburg alle afval gescheiden en zijn er gratis fietsen voor de gasten. Ook is er een pluktuin waar de campinggasten biologisch geteelde groenten, fruit en bloemen kunnen oogsten. Het opgevangen regenwater van de gebouwen wordt gebruikt in de boomgaard waar op milieubewuste wijze peren worden geteeld. Vanaf 2016 wordt al het warm water op de camping door zonneboilers geleverd en vanaf 2020 wordt elektriciteit opgewekt door zonnepanelen.



Afbeelding 2.1 Vogelvlucht camping Klein-Rijnsburg, bestaande situatie (rode omlijning is locatie vijf permanente standplaatsen)

2.2 Nieuwe situatie

Op 5 reeds bestaande standplaatsen is men voornemens chalets te plaatsen. De chalets zullen zijn voorzien van duurzame natuurvriendelijke materialen en kleuren. De chalets worden voorzien van een gasfles welke te gerbuiken is voor douche en eventueel als bijverwarming. Op de daken worden zonnepanelen geplaatst voor de elektrische kookplaats en overige elektra.

De chalets zijn elk maximaal 55 m² en niet hoger dan 5 meter. Ze worden op een ijzeren frame op de grond geplaatst waarbij maximaal 20 cm wordt afgegraven. In afbeelding 2.2 zijn de chalets weergegeven. De ijzeren poten waar ze nog op staan worden voorafgaand aan plaatsing op de standplaatsen verwijderd.



Afbeelding 2.2 Chalets (ijzeren poten worden verwijderd alvorens te plaatsen)

Aan de zuid- en noordzijde van de kampeerplaatsen is reeds een 8 meter brede beplantingsstrook (gele stippellijnen) aanwezig.

Aan de noordoostzijde (groene stippellijn) is ook beplanting aanwezig en heeft een breedte van circa 5 meter. Deze dient ter afscherming van de tuin van de eigenaren.

Door de reeds aanwezige beplanting rondom de chalet-plaatsen worden de plaatsen reeds onttrokken uit het zicht.



Afbeelding 2.3 Situering locatie en omliggende beplanting

In het kader van landschappelijke inpassing dient rondom het gehele terrein een strook van 7 meter breed aanwezig te zijn om zicht vanaf de weg of omwonenden te voorkomen. De strook aan de oostzijde van het plangebied is gelegen aan de tuin van de initiatiefnemers waardoor op deze locatie een strook van 5 meter breed voldoende is. De beplanting aan de noord- en zuidzijde van het plangebied heeft een breedte van 8 meter. Het plangebied is daarmee landschappelijk ingepast.

Daarnaast ligt de gehele camping op circa 160 meter vanaf de provinciale weg. Aan de straatzijde is eveneens afscherming aanwezig in de vorm van bomenrijen (oranje stippellijnen in afbeelding 2.3) met daarachter diverse fruitbomen. Hierdoor is de gehele camping niet zichtbaar vanaf de provinciale weg. Dit blijkt ook uit de foto's in afbeelding 2.4. Ook het reeds aanwezige parkeerterrein is vanaf de openbare weg niet zichtbaar.



Afbeelding 2.4 Zicht vanaf de provinciale weg (boven: rijrichting naar het noorden, beneden: rijrichting het zuiden)

Hoofdstuk 3 **Beleidskader**

3.1 Rijks- en provinciaal beleid

Gezien de aard en omvang van voorliggend initiatief is het rijksbeleid en provinciaal beleid niet direct invloed op de ontwikkeling. De inhoudelijke keuzes en afweging ligt bij de gemeente. Zij zullen daarbij uiteraard de richtlijnen van het Rijk en provincie als leidraad gebruiken. Deze richtlijnen zijn veelal reeds vertaald in onderliggend gemeentelijk beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Veere 2025

De Structuurvisie gemeente Veere 2025 is vastgesteld op 13 september 2012 en geeft richting aan de keuzen die benodigd zijn om de bestaande kwaliteiten van de gemeente nog verder te ontwikkelen en nieuwe potenties te benutten.

Oostkapelle behoort samen met Westkapelle en Koudekerke tot de grootste kernen van Veere (> 2.500 inwoners). Bepalend voor de identiteit van Oostkapelle is de ligging aan de bos- en duinrand met karakteristieke buitenplaatsen. De kern bestaat uit twee delen: het oude, van origine agrarische dorp, gelegen op een kruispunt van wegen en het recreatie- en woongebied ten noorden van de oude kern.

Met bijna 4 miljoen overnachtingen en circa 58.000 slaapplekken is Veere een belangrijke speler op toeristisch gebied. De ligging aan zee is, in combinatie met het open middengebied en haar veelzijdige kernen de belangrijkste, toeristische troef.

De verblijfsrecreatie in Veere bestaat in totaal uit circa 18.560 eenheden (kampeerplaatsen, hotelkamers, zomerhuizen e.d.). (her)Ontwikkeling van de verblijfsrecreatie vindt plaats bij de huidige toeristische concentraties en kustplaatsen in de kustzone. Ruimte voor uitbreiding in eenheden en oppervlakte is geen automatisme. Zuinig en verantwoord duurzaam ruimtegebruik is het uitgangspunt en kwaliteitsverbetering vindt primair plaats door herstructurering, opwaardering of transformatie.

Met 9.600 eenheden is bijna 60% van het totaal aantal verblijfsrecreatieve eenheden bestemd als standplaats voor kamperen. De landelijke trends laten zien dat door vergrijzing en afname van het aantal gezinnen de vraag naar traditionele kampeervakanties afneemt. De huidige generatie ouders met jonge kinderen hecht meer aan luxe en vinden kamperen weliswaar gezellig, maar ook "behelven". Er is toenemende behoefte aan nieuwe kampeerproducten met ruimte, comfort en beleving

Conclusie

Door de vervanging van vijf reguliere standplaats naar vijf permanente standplaatsen welke zijn voorzien van een chalets wordt een kampeerplaats aangeboden waarbij sprake is van meer luxe, ruimte en comfort. Er wordt derhalve ingespeeld op de landelijke trends.

Omgevingsprogramma Duurzaam Veere (2022-2025)

De gemeente wil een duurzame gemeente Veere voor nu en voor later. Dit betekent dat de leefomgeving zo gebruikt moet worden dat deze ook in de toekomst een goede leefomgeving blijft. Hiervoor moeten gewerkt worden aan een flinke reductie van de CO₂ uitstoot. Dit wordt gedaan door energieneutraal te wonen, ondernemen, vervoeren, werken en recreëren. Energie moet bespaard worden en de benodigde energie dient duurzaam opgewekt te worden.

Er werken de komende jaren aan 5 hoofdthema's:

1. Leefomgeving - Behouden en verbeteren van kwaliteiten van de fysieke leefomgeving
2. Energietransitie - 49% CO2 reductie in 2030 en 95% CO2 reductie in 2050 ten opzichte van 1990 en een aardgasloze gemeente Veere in 2050.
3. Klimaatadaptatie - de gemeente Veere in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust.
4. Circulaire economie - de gemeente Veere circulair/afvalloos in 2050.
5. Duurzame mobiliteit - Duurzame mobiliteit draagt bij aan CO2 reductie in 2030 en 2050.

Conclusie

Duurzaamheid staat ook bij de eigenaren van camping Klein-Rijnsburg hoog in het vaandel. Zoals reeds in paragraaf 2.1 vermeld is er een pluktuin waar de campinggasten biologisch geteelde groenten, fruit en bloemen kunnen oogsten. Het opgevangen regenwater van de gebouwen wordt gebruikt in de boomgaard waar op milieubewuste wijze peren worden geteeld. Vanaf 2016 wordt al het warm water op de camping door zonneboilers geleverd en vanaf 2020 wordt elektriciteit opgewekt door zonnepanelen. Ook de chalets worden voorzien van zonnepanelen. Voor de verwarming van het douchewater zal gebruik worden gemaakt van gasflessen.

Hoofdstuk 4 Fysieke leefomgeving

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.1 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

Beoordeling en conclusie

De bestemming ter plaatse wordt niet gewijzigd. Een kampeerterrein is thans mogelijk. Middels voorliggend wijzigingsplan worden vijf niet-permanente standplaatsen omgezet naar vijf permanente standplaatsen. De locatie is echter al in gebruik en derhalve geschikt voor de kampeerfunctie. Een verkennend bodemonderzoek is niet aan de orde.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald, dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan waarbij mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing binnen geluidzones van (spoor)wegen, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Beoordeling en conclusie

De permanente standplaatsen mogen niet permanent bewoond worden. De gebruikers dienen een hoofdadres elders te hebben.

Een dergelijk recreatieverblijf is geen gevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet aan de orde.

4.3 Bedrijven en Milieuzonering

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG) wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen. De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de afstand, die tussen de diverse bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een milieugevoelig object dient te worden aangehouden, om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Beoordeling en conclusie

De locatie is thans in gebruik als kampeerterrein. De standplaatsen zijn nu ook al in gebruik. Middels voorliggend wijzigingsplan mogen op de 5 standplaatsen permanente kampeermiddelen geplaatst worden. Dit verandert echter niets aan de reeds aanwezige functies en gebruik ten opzichte van omliggende bedrijven.

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoering van het wijzigingsplan derhalve niet in de weg.

4.4 Watertoets

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen.

Het Nationaal Waterplan is in december 2009 vastgesteld. In dit plan is het waterbeleid op hoofdlijnen omschreven en zijn de ruimtelijke aspecten die de doelstellingen die hieruit voortkomen opgenomen. Het Rijksbeleid richt zich met name op de waterveiligheid t.a.v. de grote rivieren; de Maas, Waal en Rijn en de kustlijn, de omgang met zoetwatergebieden, de algemene waterkwaliteit en grote watergebieden zoals Rijn-Maas delta, IJsselmeergebied etc. Het Rijksbeleid heeft geen gevolgen c.q. consequenties voor onderhavig plan.

In ruimtelijke plannen moet voldoende aandacht besteed worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afwegingen het creëren van maatwerk voorop.

Water moet bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een ontwikkeling ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening is daarom noodzakelijk.

Een plan dient een zogenaamde waterparagraaf te bevatten, waarin de keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Waterschap Scheldestromen

Het Waterschap Scheldestromen is verantwoordelijk voor het waterbeheer binnen de gemeente Veere. Aan de hand van het aanmeldformulier wordt een initiatiefplan voorgelegd aan het waterschap. Het aanmeldformulier is als Bijlage 2 aan het wijzigingsplan toegevoegd. In het kader van het wettelijke vooroverleg zal het waterschap het initiatief aan de hand van het aanmeldformulier beoordelen. Het resultaat van de watertoets wordt vertaald naar randvoorwaarden voor het plan.

Beoordeling

Het hemelwater zal op eigen terrein worden opgevang. Het opgevangen regenwater wordt gebruikt in de boomgaard waar op milieubewuste wijze peren worden geteeld.

Afvalwater wordt aangesloten op bestaande voorziening.

Conclusie

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor het realiseren van de voorgestane ontwikkeling.

4.5 Natuurbescherming

Vanuit Europese- en nationale regelgeving dient onderzocht te worden welke effecten de voorgenomen ingreep heeft op beschermde gebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op beschermde flora en fauna.

Om inzicht te krijgen in de aanwezige ecologische waarden is een quickscan Wet natuurbescherming opgesteld. Het onderzoek is als Bijlage 1 toegevoegd bij dit

wijzigingsplan. Hieronder worden enkel de samenvatting en conclusies weergegeven.

Beoordeling

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied ligt ruim buiten de invloedssfeer van Natura 2000-gebieden. Alleen stikstofdepositie kan door het verrijkende effect van invloed zijn. Sinds 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking is getreden en is de bouwrijstelling van kracht. Hierdoor zijn vervolgstappen zoals een AERIUS-berekening niet noodzakelijk voor de bouwfase. Wel dient in het geval van nieuwbouw op de percelen bepaald te worden of er in de gebruiksfase negatieve effecten ten gevolge van stikstofdepositie te verwachten zijn. Door de kleine omvang van de ingreep wordt de kans op dergelijke effecten als nihil geschat.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De ingreep vindt niet plaats in het NNN. Daarnaast zijn negatieve effecten op wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN ten gevolge van externe werking uitgesloten. Aantasting van wezenlijke waarden of kenmerken van het NNN is daarmee op voorhand uitgesloten. Nadere toetsing aan de provinciale regels met betrekking tot het NNN is hierdoor niet noodzakelijk.

Bescherming van houtopstanden

Binnen het plangebied worden geen bomen gekapt welke onderdeel uitmaken van een rijbeplanting van tenminste 20 bomen of een bosschage van tenminste 10 are. Hierdoor vallen de bomen binnen het plangebied niet onder beschermde houtopstanden. Artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming is hierdoor op deze bomen niet van toepassing.

Soortenbescherming

Vogels

Binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen beschermde functies van broedvogels met jaarrond beschermde nesten uit Categorie 1 t/m 4 te verwachten. Voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten uit Categorie 5, zoals ekster, koolmees en pimpelmees zijn voldoende alternatieve broedlocaties aanwezig in de directe omgeving van het plangebied.

Voor de andere mogelijk aanwezige soorten broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Werkzaamheden die uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen kunnen leiden tot het verlaten van nesten met eieren of jongen en brengen de functionaliteit van de nesten in gevaar en zijn een overtreding van de Wet natuurbescherming, artikel 3.1, lid 1 en 2. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van maart tot en met juli.

Wanneer niet buiten het broedseizoen gewerkt kan worden, moet het plangebied voorafgaande aan de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Ook is het in dat geval aan te raden eventueel snoeiafval en de te verwijderen vegetatie binnen het werkterrein (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen, om de kans op broedgevallen binnen het plangebied te beperken. Het is voor de voorgenomen ingreep niet mogelijk ontheffing te

verkrijgen voor het verstoren van broedgevallen van vogelsoorten welke van nature broeden in Europa en op natuurlijke wijze in Nederland gekomen zijn.

Vleermuizen

Binnen het plangebied wordt mogelijk gevoerageerd door vleermuizen. De aanwezigheid van essentieel foerageergebied is op basis van de beperkte omvang van het plangebied redelijkerwijs uitgesloten. Verblijfplaatsen en vaste vliegroutes zijn binnen het plangebied op basis van het onderzoek eveneens uitgesloten. Mogelijk dat de houtwal ten zuiden van het plangebied gebruikt wordt als een vaste vliegroute door vleermuizen. Het plaatsen van de chalets heeft hier echter geen negatief effect op. De ingreep leidt dan ook niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming met betrekking tot vleermuizen.

Overige soorten

Overige beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen zijn in het plangebied niet te verwachten. De ingrepen leiden dan ook niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming voor deze soorten.

Conclusie

Op grond van de mogelijke effecten die op kunnen treden ten gevolge van de ingreep blijkt dat deze niet door de Wet natuurbescherming wordt verhinderd. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient wel in alle gevallen rekening gehouden te worden met het broedseizoen en de algemene zorgplicht.

4.6 Verkeer en Parkeren

Parkeren

De camping is autoluw. Men kan bij aankomst en vertrek de auto bij de standplaats plaatsen voor het laden en lossen. Nadien dient de auto geparkeerd te worden op de speciaal aangelegde parkeerplaats. De afstand tussen de chalets en de parkeerplaats bedraagt maximaal 45 meter. Dit is in de bestaande situatie eveneens het geval voor de huidige standplaatsen op deze locatie. Het aantal standplaatsen wordt niet uitgebreid waardoor er voldoende ruimte op de parkeerplaats aanwezig is voor de huurders van de chalets. Er verandert derhalve niets aan de parkeersituatie. In onderstaande figuur 4.1 is het parkeerterrein aangeduid.



Verkeer

Ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen zal dit naar verwachting gelijk blijven met de bestaande situatie. De chalets worden enkel gedurende het kampeerseizoen verhuurd. Het verhuurseizoen is derhalve gelijk. Wel is het zo dat chalets minder weersafhankelijk zijn waardoor de chalets mogelijk vaker bezet zullen zijn dan een toerplaats.

De CROW publicatie 381 maakt alleen onderscheid tussen normen voor campings of bungalowparken. Het aantal verkeersbewegingen voor bungalowparken wordt gesteld op 2,8 per standplaats en voor campings op 0,4 per standplaats.

Uitgaande van worst-case scenario (jaarrond verhuur zoals een bungalowpark) zou er mogelijk een toename kunnen plaatsvinden van maximaal $(2,8-0,4) * 5$ plaatsen = 12 mv/etmaal. Dit aantal is niet significant ten opzichte van de circa 8.000 mv/etmaal die momenteel op ed Noordweg rijden.

4.7 Stikstofdepositie

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). De uitspraak van de Raad van State betekent dat de PAS niet langer voldoet. Hiermee komt de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar te vervallen.

Beoordeling en conclusie

Derhalve dient onderbouwd te worden dat een nieuwe ontwikkeling géén negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bedraagt 1,5 km.

De verhuur van de chalets vindt eveneens uitsluitend plaats gedurende het kampeerseizoen. Mogelijk dat de chalets vaker verhuurd zullen worden bij slechte weersomstandigheden dan de voormalige toerplaatsen. Uitgaande van de worst-case benadering zoals in voorgaande paragraaf 4.6 ook is beschreven (jaarrond verhuur zoals een bungalowpark), is er mogelijk sprake van een toename van maximaal 12 mv/etmaal. Dit aantal is verwaarloosbaar bij de 8.000 mv/etmaal die momenteel over de Noordweg

rijden.

De ontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen voor de stikstofdepositie.

4.8 Niet Gesprongen Explosieven

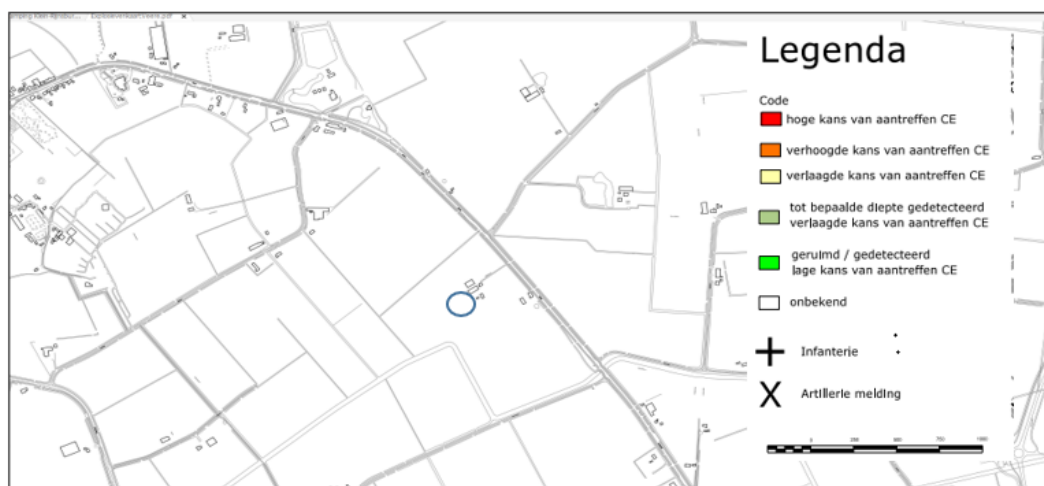
In een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog (WO II).

De gemeente Veere beschikt hiervoor over een nota "Omgaan met Conventionele Explosieven" uit de Tweede Wereldoorlog (versie 2.0, 16 mei 2012). Daarin is aangegeven dat conventionele explosieven (CE) uit WO II vallen onder verschillende wet- en regelgeving. Op verschillende deelaspecten zijn andere regelingen aanwezig. Ook zijn taken en verantwoordelijkheden vermeld.

Naar aanleiding van verschillende ruimingen en eerdere onderzoeken is in opdracht van de gemeente een explosievenkaart opgesteld. Deze explosievenkaart (zie figuur 4.2) dient als uitgangspunt voor deze nota.

Wanneer er grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd in de gebieden met een hoge kans dient er altijd een vooronderzoek worden uitgevoerd. In de gebieden met een verhoogde kans of verlaagde kans dient een nadere afweging te worden gemaakt of hier wel of geen vooronderzoek gedaan dient te worden of dat hier gewerkt kan worden met het protocol "Toevalstreffer CE uit de WO II".

Bij gebieden die wit zijn op de explosievenkaart is het uit historisch oogpunt niet bekend dat hier oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden. Uit historisch oogpunt is het aannemelijk dat hier geen mliegtuigbommen liggen. Echter is hier niet uit te sluiten dat geen conventionele explosieven kunnen liggen. Wanneer er binnen deze gebieden grondroerende werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, hoeft vooraf aan de werkzaamheden geen vooronderzoek te worden uitgevoerd conform de bestaande regelgeving. Het protocol "Toevalstreffer CE uit de WO II" is overigens wel van toepassing op deze gebieden.



Figuur 4.2 Uitsnede explosievenkaart Gemeente Veere

4.9 Cultureel erfgoed

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Daarin is bepaald dat bij de vaststelling van ruimtelijke plannen archeologische waarden in acht moeten worden genomen.

In het vigerend bestemmingsplan is de locatie aangeduid met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3. Hiervoor geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en/of groter dan 500 m² voorafgegaan moeten worden door archeologisch onderzoek.

Beoordeling

De chalets zijn maximaal 55 m² groot. In totaal bedraagt dit derhalve een verstoringsovervlakte van 275 m². Onder de chalets zit een ijzeren frame. De bodem wordt maximaal 20 cm afgegraven ten behoeve van het ijzeren frame en plaatsing van de chalets. Zowel de verstoringdiepte als het verstoringsovervlak blijft onder de hiervoor genoemde maatvoering. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

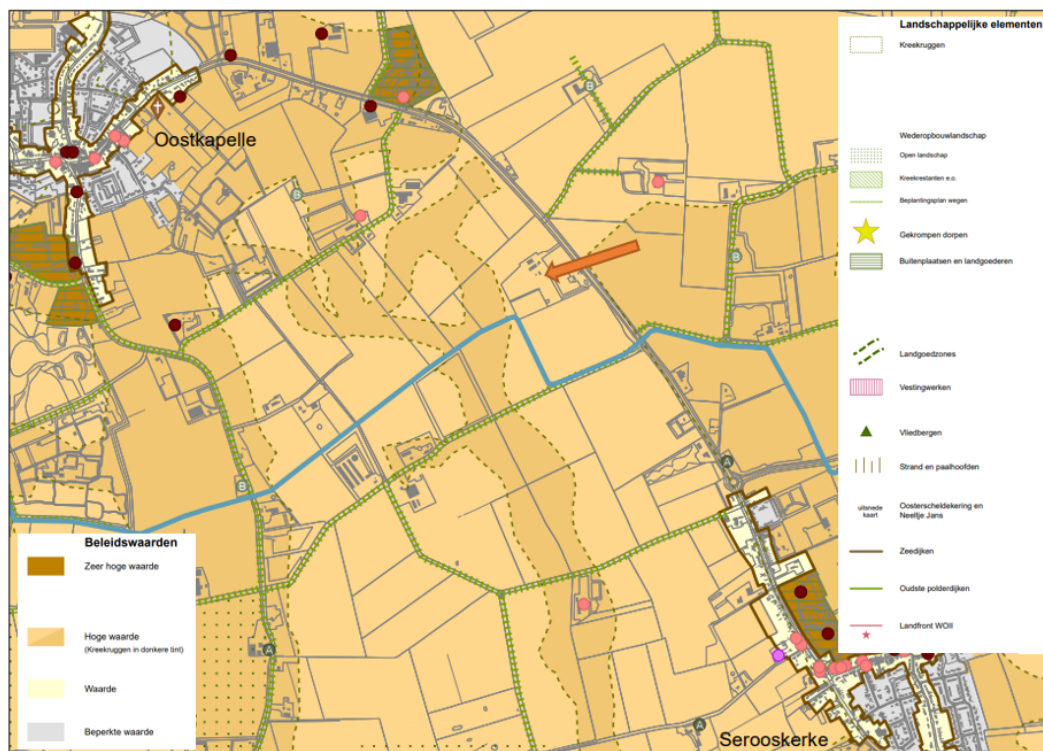
Daarnaast is de algemene meldingsplicht op grond van de Monumentenwet 1988 van kracht. Mocht er tijdens de graafwerkzaamheden een archeologisch vondst worden aangetroffen dient dit te allen tijde gemeld te worden bij het bevoegd gezag.

Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Veere blijkt dat de locatie te liggen in een gebied met hoge waarden, maar is niet gelegen in een kreekkrug.

Bij concrete ontwikkelingen kan aandacht nodig zijn voor cultuurhistorie. Het college maakt de afweging of onderzoek nodig is. Dit gebeurt op advies van het adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit en in samenspraak met de initiatiefnemer.

Voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op eventuele cultuurhistorische waarden. De standplaatsen op de camping zijn al aanwezig. Deze mogen enkel op basis van de huidige regelgeving niet gehele jaar in gebruik genomen worden als recreatief nachtverblijf. Als gevolg van voorliggend wijzigingsplan wijzigt enkel het gebruik van het kampeerseizoen naar het gehele jaar.



Afbeelding 4.1. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, gemeente Veere (locatie met oranje pijl aangeduid).

Conclusie

Het aspect cultureel erfgoed staat de uitvoering van het bestemmingsplan derhalve niet in de weg.

4.10 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Daarnaast is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekende mate" aangetast wordt.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden luchtkwaliteitseisen (Stb. 2007,141). Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin wordt gereguleerd hoe moet worden omgegaan met overschrijdingen op het gebied van de luchtkwaliteit.

Het NSL houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen binnen de voorwaarden van het NSL behoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden die gelden voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit behoeven niet te worden getoetst aan deze grenswaarden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen.

Een plan is NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} en NO_2 .

Beoordeling en conclusie

Onderhavige ontwikkeling behoort vanwege de relatief beperkte omvang tot de categorie van gevallen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan luchtverontreiniging. Een toets aan de 3% grens (bijdrage aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide) kan derhalve achterwege blijven. De blootstelling aan luchtverontreiniging (lokale luchtkwaliteit) is volledigheidshalve wel in kaart gebracht

Via de NSL-Monitoringstool zijn de concentraties van de nabijgelegen rekenpunten voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen op het dichtstbijzijnde rekenpunten. Deze zijn gelegen op de kruising N57 / Eeperkweg. Hieruit blijkt dat de grenswaarden zowel voor 2020 als 2030 niet worden overschreden.

Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.11 Externe veiligheid

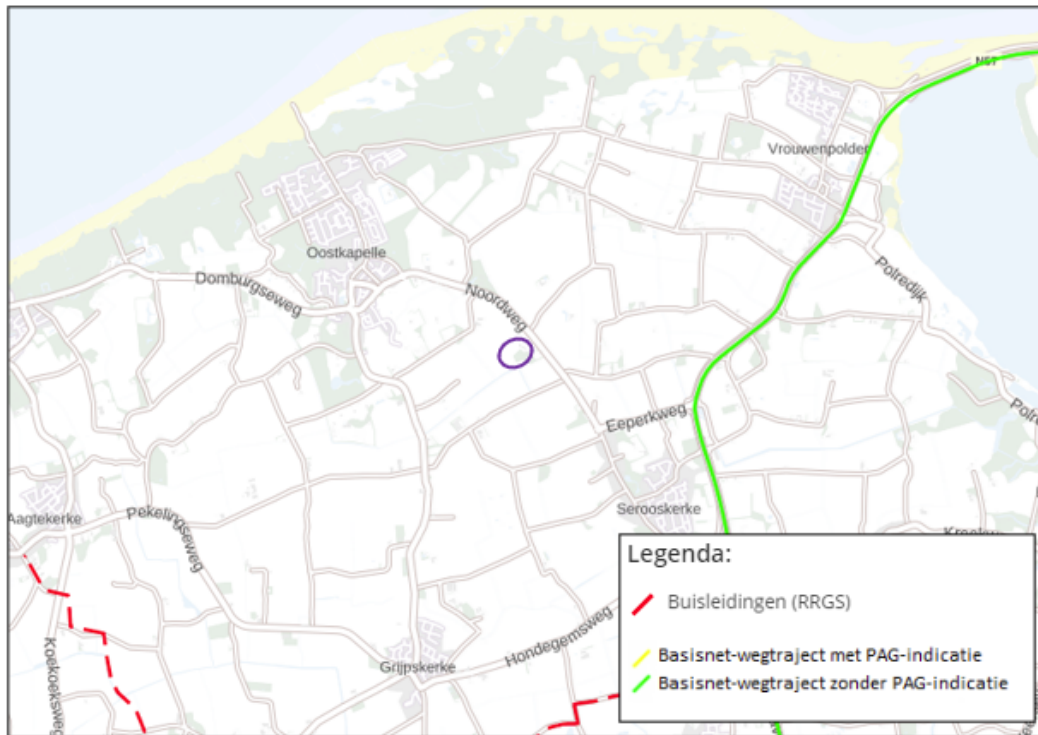
Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie, of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over spoor, weg, water en door

buisleidingen. Daarnaast kunnen inrichtingen gevaarlijke stoffen opslaan. Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op basis van de risicokaart wordt inzichtelijk gemaakt of in de nabije omgeving sprake is van bronnen waarbij opslag of transport van gevaarlijke stoffen van toepassing is.



Afbeelding 4.2 Uitsnede Risicokaart Nederland

Transport over de weg

Op circa 1,7 km is de provinciale weg N57 gelegen. Deze heeft geen PR 10-6 risicocontour en geen Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het maximale invloedsgebied horende bij deze categorie gevaarlijke stoffen bedraagt 45 meter. Het plangebied ligt dan ook ruimschoots buiten het invloedsgebied. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Buisleidingen

Op circa 3,4 km van het plangebied is aardgasleiding Z-567-18 gelegen. Deze heeft een diameter van 6 inch en een werkdruk van 40 bar. De 100% letaliteitsgrens hiervan ligt op 40 meter en de 1% letaliteitsgrens ligt op 70 meter. Het plangebied bevindt zich derhalve niet binnen het invloedsgebied van deze buisleiding. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Inrichtingen

In de nabije omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid belemmert de ontwikkeling niet.

4.12 Beoordeling Milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvierroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht. Bepalend hierbij is de activiteit (of zijn de activiteiten) waarop het plan of besluit betrekking heeft. Het betreft de volgende drie stappen:

1. Toetsing aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Hiermee wordt getoetst of het plan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:
 - a. Het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig.
 - b. Het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r., en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan als bedoeld in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht.
 - c. Het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er moet beoordeeld worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd.
 - d. De activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit wordt niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.
2. In het geval van een plan: toetsing of het uitvoeren van een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming voor dit plan verplicht is vanwege de hierin opgenomen activiteit(en). In dat geval is het plan mogelijk m.e.r.-plichtig.
3. Toetsing aan de provinciale milieuverordening. Door Provinciale Staten kunnen hierin aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

Beoordeling en conclusie

De activiteit die met het onderhavige wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, is de vervanging van 5 reguliere kampeerseizoen standplaatsen naar 5 permanente standplaatsen. Deze activiteit valt binnen onderdeel D. (D11.2 de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). Er is geen definitie gegeven voor een 'stedelijk ontwikkelingsproject'.

Naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet worden gekeken naar de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer de aard, de omvang en het ruimtebeslag van belang zijn.

De wijziging is van zeer beperkte aard. Ook vanwege het feit dat er reeds een camping en standplaatsen aanwezig zijn op deze locatie. Het aantal standplaatsen wordt ook niet uitgebreid.

Deze wijziging wordt niet gezien als stedelijk ontwikkelingsproject. Daarnaast blijkt uit voorgaande paragrafen dat geen sprake is van ernstige nadelige milieugevolgen. Een informele m.e.r.-beoordeling is derhalve niet aan de orde.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige en toekomstige waarden en karakteristieken van het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen, dienen - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdropzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

5.2 Hoofdropzet

Een wijzigingsplan bestaat uit planregels en de verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het plangebied en de omliggende gebieden.

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012).

In het eerste hoofdstuk ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe oppervlakte, hoogte en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het daaropvolgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemming en het gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.3 Bestemmingen

In de planregels zijn de bestemmingen opgenomen. In deze paragraaf volgt een toelichting op de in dit wijzigingsplan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Beoordeling en conclusie

Onderhavige planwijziging omvat een juridische regeling voor het mogelijk maken van het wijzigen van de bestemming. De kosten omvatten de kosten van het opstellen van wijzigingsplan en de procedurekosten. Deze zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Mogelijke planschade is eveneens voor rekening van de initiatiefnemers. Er zijn geen openbare werken gepland. Er zijn ook geen andere omstandigheden bekend die bijzondere kosten met zich meebrengen voor de gemeente. Middels een anterieure overeenkomst zullen onderling afspraken worden gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemers. Het plan kan dan op voorhand financieel-economisch haalbaar worden geacht.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Omgevingsdialog

Participatie wordt een belangrijke pijler onder de toekomstige Omgevingswet. Derden (waaronder omwonenden) moeten in een vroegtijdig stadium worden betrokken bij de voorbereiding van beleids- en besluitvorming. Van belang is dat de buurt betrokken wordt bij het planvoornemen. Als initiatiefnemer moet kennis worden genomen van eventuele bezwaren, wensen en belangen van omwonenden.

De eigenaren van Noordweg 62 zijn op d.d. 22 oktober 2022 geïnformeerd over de plannen. Ze staan positief tegenover de plannen. Door de reeds aanwezige hoge bomenrijen en de afstand tot het perceel zullen ze geen hinder ondervinden.

7.2 Vooroverleg

In artikel 3.1.1 van het Bro is vastgelegd dat tijdens de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg moet worden gepleegd met instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Daarbij zijn met name genoemd het waterschappen en diensten van provincie en Rijk. Ten aanzien van bekendmaking van het plan is artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Voorts is in artikel 3.1.6 van het Bro bepaald dat de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg in de toelichting van het plan moeten worden beschreven.

In het kader van het vooroverleg is het ontwerp-wijzigingsplan naar diverse instanties gestuurd.

7.3 Zienswijzen

Parallel aan het vooroverleg wordt het ontwerp-wijzigingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid om zienswijzen op het plan in te dienen. De zienswijzen worden samengevat en van een reactie voorzien. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft.

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft vanaf 16 maart 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

7.4 Beroep

Na vaststelling door het college van B&W wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het wijzigingsplan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het wijzigingsplan in werking.

Regels

Inhoudsopgave

Regels

| | | |
|--------------------|---|-----------|
| Hoofdstuk 1 | Inleidende regels | 5 |
| Artikel 1 | Van toepassing verklaring | 5 |
| Artikel 2 | Aanvulling / wijziging artikel 1 | 6 |
| Hoofdstuk 2 | Bestemmingsregels | 7 |
| Artikel 3 | Agrarisch met waarden - Landschapswaarden | 7 |
| Artikel 4 | Waarde - Archeologie 3 | 19 |
| Hoofdstuk 3 | Algemene regels | 22 |
| Artikel 5 | Anti-dubbeltelregel | 22 |
| Artikel 6 | Algemene bouwregels | 23 |
| Artikel 7 | Algemene gebruiksregels | 24 |
| Artikel 8 | Algemene aanduidingsregels | 26 |
| Artikel 9 | Overige regels | 28 |
| Hoofdstuk 4 | Overgangs- en slotregels | 29 |
| Artikel 10 | Overgangsrecht | 29 |
| Artikel 11 | Slotregel | 30 |

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Van toepassing verklaring

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere', zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0717.0016BPBgbAp-VG01, de 1e herziening met planidentificatie NL.IMRO.0717.0085BPBgbGh-VG02, de 2e herziening met planidentificatie NL.IMRO.0717.0104BPBgbGh-VG01, de 3e herziening met planidentificatie NL.IMRO.0717.0124BPGh-VG01, de 3e herziening wijzigingsbesluit met planidentificatie NL.IMRO.0717.0124BPGh-VG02, de 4e herziening met planidentificatie NL.IMRO.0717.0153BPBgbH4-VG01 en de 5e herziening met planidentificatie NL.IMRO.0717.0174BPBgbH5-VG01 en bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan 'Camping Klein-Rijnsburg'.

Artikel 2 Aanvulling / wijziging artikel 1

2.1 Aanvulling artikel 1 Begrippen lid 1.1 bestemmingsplan

Aan artikel 1 lid 1.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' wordt het volgende toegevoegd:

"en de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels met identificatienummer NL.IMRO.0717.0087WPNowe60aOos-VG01".

2.2 Plan

het wijzigingsplan 'Camping Klein-Rijnsburg' met identificatienummer NL.IMRO.0717.0087WPNowe60aOos-VG01 van de gemeente Veere.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. alsmede als neventak bij het onder a 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 recreatie - kleinschalig kamperen' en de direct daarop aangrenzende agrarische gronden: een kleinschalig kampeerterrein;
- c. alsmede als neventak bij het onder a 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 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 m²;
 - de totale oppervlakte ten behoeve van de verkoop van boerderij- en streekproducten niet meer mag bedragen dan 150 m²;
 - geen sprake mag zijn van onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven, natuurgebieden en andere functies;
 - voldoende parkeer-, laad- en losgelegenheid op eigen terrein beschikbaar is;
- d. 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;

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 bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met inachtneming van het volgende:

- d. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd in het bouwvlak met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijking vergroten bouwvlak';
- e. per bouwvlak is ten hoogste één agrarisch bedrijf toegestaan.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. 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 m³;
- c. de bouwhoogte en gezamenlijke inhoud van mestverzamelers mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5 meter en 2.500 m³;
- 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 m²;
 2. intensieve tuinbouw in gebouwen 500 m²;
 3. aquacultuur in gebouwen 2.000 m²;

met dien verstande dat glastuinbouw als neventak niet is toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'gesloten, nagenoeg onbebouwd gebied';

- e. 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 m²;

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 voorgevellijn 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) mestverzamelers, 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.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak

Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan:

- a. erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevellijn 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.

3.2.5 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 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 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 m²;
- e. de onderlinge afstand van hoofdkampeermiddelen tot elkaar bedraagt ten minste 5 meter;
- f. de oppervlakte van een plaatsgebonden kampeermiddel bedraagt maximaal 55 m²;
- 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 3.2.3 en 3.2.4 ten hoogste 1,5 meter;
- i. de bouwhoogte van sport-/speeltoestellen bedraagt, in afwijking van het bepaalde in 3.2.3 en 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 3.2.4;
- k. de afstand van een kleinschalig kampeerterrein tot gronden met de bestemming 'Wonen' bedraagt minimaal 50 meter.

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 3.2.1 sub b ovoor de bouw van een tweede bedrijfswoning;
- b. de toegelaten hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde als bedoeld in 3.2.3, voor het bouwen tot een maximale bouwhoogte van 12 meter;
- c. de toegelaten hoogte als bedoeld in 3.2.3, voor het bouwen van een zend- of ontvangstmast tot een maximale bouwhoogte van 15 meter;
- d. de toegelaten hoogte voor bouwwerken als bedoeld in 3.2.4 en 3.2.5 onder j, voor het bouwen tot een maximale bouwhoogte van 6 meter.

3.4.2 Paardenbak of stapmolen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 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 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 1 en Bijlage 2.

3.4.3 Oprichten teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 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 1 en Bijlage 2), 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.

3.4.4 Vergroting bouwvlak

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

- a. uitbreiding van het bouwvlak uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - afwijking vergroten bouwvlak';
- b. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'gesloten, 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;
- c. uitbreiding niet leidt tot nadelige milieueffecten op de omgeving.

3.4.5 Afwijking NED

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 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 3.6.4 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 m²;
- 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;
- 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 1 en Bijlage 2);
 - g. afwijking slechts wordt verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing

3.4.6 Aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 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 m²;
- b. op het bouwperceel dient een woning 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 3.2.2 is bepaald;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;

3.4.7 Voorwaarden

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

- a. 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;
- b. 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 3.4.7 onder b, met dien verstande dat advies slechts behoeft te worden ingewonnen indien het bouwplan betrekking heeft op een afwijking als bedoeld in artikel 3.4.3;
 - 2. de vraag of wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing;
- c. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, zoals bedoeld in 3.4.1 en 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;
- d. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, zoals bedoeld in 3.4.4 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 is verboden buiten de bouwvlakken voorzieningen ten behoeve van aquacultuur of de teelt van slakken en/of wormen te realiseren en te gebruiken
- e. permanente bewoning van kampeermiddelen is niet toegestaan.

3.5.2 *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. 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;
 - 3. het in gebruik hebben van kampeermiddelen op permanente standplaatsen buiten het kampeerseizoen is niet toegestaan;
- c. 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;
- d. het is verboden om kleinschalige kampeertreinen met elkaar te verbinden, zodanig dat hierdoor grotere kampeertreinen ontstaan.

3.5.3 *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 1e herziening bestemmingsplan Buitengebied bestaande en op grond van een kampeervergunning krachtens de destijds van kracht zijnde Kampeerverordening toegestane kleinschalige kampeertreinen;
- 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 kleinschalig kampeerterrein wordt uitgeoefend.

3.5.4 *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 m² en ten hoogste 60 m²;
- 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 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.

3.5.5 *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 m² 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 een 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 m²;
- 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.

3.6.2 *Afwijken NED*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 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;
 2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in de lijst NED's;
- b. verblijfsrecreatieve functies, zoals genoemd in deze bijlage, 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 aanvullend de volgende voorwaarden gelden:
 1. het bruto-Moeroppervlak per verblijfsrecreatieve eenheid mag niet groter zijn dan 100 m² ;
 2. het aantal verblijfsrecreatieve eenheden mag per bouwvlak maximaal 2 stuks bedragen;
- f. de NED, of alle NED's tezamen, behorende bij een agrarisch bedrijf, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
 1. de 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 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.

3.7 **Wijzigingsbevoegdheid**

3.7.1 *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 in achtneming van het volgende:

- a. het wijzigingsplan dient betrekking te hebben op een volgens de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden 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. onevenredige aantasting van landschappelijke waarden;
 - 4. 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;
- 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 1 en Bijlage 2).

3.7.2 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.

3.7.3 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 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 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 kampeerterrinen mogen niet met elkaar verbonden zijn, zodanig dat hierdoor grotere kampeerterrinen ontstaan.

3.7.4 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 beplantingstrook 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 kampeerterrinen mogen niet met elkaar verbonden zijn, zodanig dat

hierdoor grotere kampeerterrainen ontstaan.

3.7.5 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 en 4.7.2 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 huisvestingseisen 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 wegbeheerder, indien het een wijziging betreft zoals bedoeld in 4.7.1 en 4.7.4, 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.

3.7.6 Wijzigingsbevoegdheid beëindiging kleinschalig kampeertrein

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 tenminste twee achtereenvolgende kampeerseizoenen gestaakt of beëindigd is;
- b. de regels, ondanks herhaalde handhavingsacties, niet worden nageleefd;
- c. de vergunninghouder of diens rechtsopvolger daarom verzoekt.

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.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 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.

4.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 4.1 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 4.2 onder 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 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter kan worden geplaatst;
 4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

4.3.1 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 centimeter, 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.

4.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van artikel 4.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 4.2 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 m²;
- 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 4.3.1 nodig is.

4.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 4.3.1 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:
- c. het behoud van archeologische resten in de bodem;
- d. het doen van opgravingen;
- e. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.4.1 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.

4.4.2 Uitzondering op het sloopverbod

Het verbod als bedoeld in artikel 4.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 4.2 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 centimeter bedraagt;
- d. de oppervlakte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 500m² 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 4.4.1 nodig is.

4.4.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning zoals in artikel 4.4.1 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:
- c. het behoud van archeologische resten in de bodem;
- d. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in artikel 4.1 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.

4.5.2 Wijzigingen vorm bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak met de in artikel 4.1 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 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. In geval van herbouw is artikel 6.1 onder a.1 en a.2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het bepaalde in 10.1 niet van toepassing.

6.2 Bestaande maten en afstanden

6.2.1 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.

6.2.2 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.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

7.1.1 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' al dan niet voorzien van een aanduiding.

7.1.2 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 m²;
- 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.

7.2 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 7.1 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 m² bedrijfsvloeroppervlak;
- e. de stalling van caravans en boten in bestaande gebouwen;
- f. de aanleg van recreatieve fietspaden op de gronden met de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', al dan niet voorzien van een aanduiding;
- g. het tijdelijk inrichten en gebruiken van gronden als bedoeld in Artikel 3 als kampeerterrein ten behoeve van een evenement.

7.3 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.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Gesloten, nagenoeg onbebouwd gebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'gesloten, nagenoeg onbebouwd gebied' dient bij het benutten van de bouwmogelijkheden op grond van de daar voorkomende bestemming(en) rekening ten worden gehouden met het gesloten, nagenoeg onbebouwde karakter van het gebied.

8.1.1 Omgevingsvergunning

- a. Het is verboden op de gronden met de gebiedsaanduiding 'gesloten, 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.

8.1.2 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 36.13.2 onder a innen 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.

8.1.3 Uitzondering op verbod

Het verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden als bedoeld in 8.1.1 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.

8.2 Geluidzone - weg

Woningen en andere, krachtens de Wet geluidhinder als geluidsgevoelige objecten aan te merken gebouwen, waaronder begrepen gebouwen voor verblijfsrecreatie, recreatiewoningen en kampeermiddelen die toelaatbaar zijn ingevolge de regels van hoofdstuk II, mogen worden gebouwd binnen de aangeduide geluidzones.

Artikel 9 Overige regels

9.1 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 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het 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.
- b. 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%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: van het wijzigingsplan 'Camping Klein-Rijnsburg'.