

# Bestemmingsplan

**Roompot Beachresort Kamperland**



# Bestemmingsplan

## Roompot Beachresort Kamperland

Projectnummer 0459177.100

Revisie 01

Datum 2024-05-28

### Auteur(s)

A.P. Damen

K. Keijzers

### Opdrachtgever

RP Group B.V.

Schuverweg 2

4462HK Goes

datum vrijgave  
2024-05-28

beschrijving revisie  
vastgesteld

goedkeuring  
K. Keijzers

vrijgave  
P.F.G.M. Kennes



## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	14
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>15</b>
Artikel 3	Agrarisch	15
Artikel 4	Groen - 1	16
Artikel 5	Groen - 2	18
Artikel 6	Natuur	20
Artikel 7	Recreatie - 1	21
Artikel 8	Recreatie - 2	26
Artikel 9	Verkeer	30
Artikel 10	Waarde - Archeologie-2	31
Artikel 11	Waarde - Archeologie-3	34
Artikel 12	Waarde - Natuur	37
Artikel 13	Waarde - Waardevolle dijk	38
Artikel 14	Waterstaat - Waterkering	40
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>41</b>
Artikel 15	Anti-dubbeltelregel	41
Artikel 16	Algemene gebruiksregels	42
Artikel 17	Algemene aanduidingsregels	43
Artikel 18	Algemene afwijkingsregels	44
Artikel 19	Algemene wijzigingsregels	45
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>47</b>
Artikel 20	Overgangsrecht	47
Artikel 21	Slotregel	49

## Regels

vastgesteld bestemmingsplan Roompot Beachresort Kamperland  
Gemeente Noord-Beveland  
Projectnummer 0459177.100

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**  
het bestemmingsplan “Roompot Beachresort Kamperland” van de gemeente Noord-Beveland;
- 1.2 bestemmingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1695.BPRoompot2022-VA01 met de bijbehorende regels;
- 1.3 aanduiding:**  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.4 aanduidingsgrens:**  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.5 aan- of uitbouw:**  
een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door de indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt overeenkomstig de functie van het hoofdgebouw;
- 1.6 aanlegwerkzaamheid:**  
het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- 1.7 afgewerkt bouwterrein:**  
de gemiddelde hoogte van de grond die gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde omringt;
- 1.8 archeologisch onderzoek:**  
onderzoek verricht door of namens de gemeente, door een dienst, bedrijf of instelling erkend door de Rijksdienst van het Cultureel Erfgoed (RCE) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);
- 1.9 archeologische verwachting:**  
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op in dat gebied voorkomende archeologische sporen en relictten;
- 1.10 archeologisch deskundige**  
een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige inzake archeologie;

**1.11 archeologisch vooronderzoek:**

archeologisch vooronderzoek kan bestaan uit locatiegericht bureauonderzoek, booronderzoek, geofysisch prospectieonderzoek, het graven van proefsleuven of een combinatie daarvan. De verschillende vormen van onderzoek worden verricht door een erkende partij en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificaties in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). De resultaten van het onderzoek worden weergegeven en geïnterpreteerd in een rapport. Op basis daarvan beoordeelt de gemeente of een omgevingsvergunning kan worden verleend;

**1.12 archeologische waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten;

**1.13 Awb:**

de Algemene wet bestuursrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

**1.14 bebouwing:**

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

**1.15 bebouwd oppervlak:**

Het bebouwd oppervlak van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

**1.16 bebouwingspercentage:**

een op de verbeelding of in de regels aangeduid percentage, dat de grootte van het deel van een maatvoeringsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

**1.17 bed:**

een bed met een lengte van tenminste 1,80 meter voor 1 persoon;

**1.18 bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning:**

het in een woning of bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, zoals een kapsalon of een nagelstudio, waarbij de woning in overwegende mate zijn oorspronkelijke woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past en de aard en omvang van de activiteiten zodanig zijn dat deze geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving en waarvoor geen melding- of vergunningplicht op basis van het Bor geldt;

**1.19 bedrijfsmatige exploitatie:**

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer of exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt;

**1.20 de bedrijfsvloeroppervlakte:**

de oppervlakte van de bedrijfsvloeroppervlakte wordt gemeten binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat tot de bedrijfsvloeroppervlakte tevens wordt gerekend de onder afdaken aanwezige oppervlakte die wordt of kan worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten;



**1.21 bedrijfswoning:**

een woning in of nabij een gebouw of op een terrein, dat dient voor de huisvesting van één huishouden wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is dan wel, indien en voor zover één huishouding niet aan de orde is, de huisvesting van personeel;

**1.22 bemesting:**

het op of in de bodem brengen van stoffen met een biologische of niet-biologische (kunstmatige) oorsprong die bedoeld zijn om de bodem en de gewassen die op die bodem groeien te voorzien van (extra) voedingsstoffen;

**1.23 beroepsmatige activiteiten in of bij een woning:**

het gebruik van (een beperkt gedeelte van) een woning en/of daarbij behorende aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten door de hoofdbewoners op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of daarbij behorende aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

**1.24 bestaand:**

aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

**1.25 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.26 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.27 bevoegd gezag:**

het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

**1.28 bijgebouw:**

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, functie, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.29 bouwen:**

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

**1.30 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.31 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

- 1.32 bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.33 bouwperceelsgrens:**  
de grens van een bouwperceel;
- 1.34 bouwvlak:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.35 bouwwerk:**  
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.36 centrumvoorziening:**  
voorzieningen ten behoeve van 'Roompot Beachresort Kamperland' als geheel zoals detailhandel, sportaccommodatie, speelvoorzieningen, dagrecreatieve voorzieningen, een ontvangstkantoor, magazijnen, kantoren, vergaderruimten, gemeenschappelijke en gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer, met uitzondering van sanitaire voorzieningen;
- 1.37 cultuurhistorische waarde:**  
de in het kader van dit plan aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid;
- 1.38 dagrecreatie:**  
activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme, wellness en educatie, waarbij overnachting uitdrukkelijk is uitgesloten;
- 1.39 dagrecreatieve voorziening:**  
speciaal aangelegde voorziening, al dan niet overdekt, ten behoeve van dagrecreatie;
- 1.40 detailhandel:**  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.41 drijvende recreatieve verblijfseenheid:**  
Een bouwkundige constructie van enige omvang die drijft en bedoeld is om ter plaatse te functioneren als recreatieverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
- 1.42 erf:**  
al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat, blijkens de kadastrale gegevens behoort tot het bouwperceel waarop dat gebouw is geplaatst;

- 1.43 erkende partij:**  
een dienst, bedrijf of instelling, erkend door Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en werkend volgens de specificaties van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;
- 1.44 escortbedrijf:**  
de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;
- 1.45 extensieve dagrecreatie:**  
die vormen van dagrecreatie die zijn gericht op de beleving van en/of kennismaking met natuur, landschap en cultuur van het platteland, wandelend, per fiets of te paard;
- 1.46 facilitaire voorziening:**  
voorzieningen die ondersteunend zijn aan de kernactiviteit van een organisatie op operationeel, tactisch en strategisch vlak.
- 1.47 gebouw:**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.48 hoofdgebouw:**  
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- 1.49 horeca:**  
een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:  
a. het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken;  
b. het exploiteren van zaalaccommodatie;  
c. het verstrekken van nachtverblijf;
- 1.50 individueel sanitairblok:**  
sanitairvoorziening van geringe omvang ten dienste van een of meer standplaatsen welke is gesitueerd op of in de directe nabijheid van de standplaats(en);
- 1.51 kampeermiddel:**  
tent, tentwagen, tenthuisje, chalet/lodge, kampeerauto of (sta)caravan, al dan niet een bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge de wet geen omgevingsvergunning tot bouwen vereist is, één en ander mits deze geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of gebouwd dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief verblijf;
- 1.52 kampeerterrein:**  
terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief verblijf;
- 1.53 landschap- en natuurbeschermingsdeskundige:**  
een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake landschap en natuur;

- 1.54 landschappelijke waarde:**  
de in het kader van dit plan aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;
- 1.55 maatvoeringsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar een bepaalde maatvoering geldt;
- 1.56 natuurwaarde:**  
de in het kader van dit plan aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;
- 1.57 N.A.P.:**  
normaal Amsterdams peil;
- 1.58 nutsvoorzieningen:**  
voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
- 1.59 omgevingsvergunning:**  
vergunning voor activiteiten;
- 1.60 ondergeschikte detailhandel:**  
detailhandel die qua oppervlakte en qua gebruik ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit van een niet-detailhandelsbedrijf en/of instelling;
- 1.61 opgraving:**  
de ontsluiting van een archeologische vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het bepalen van de onderzoeksdoelstellingen. Opgravingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificatie in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);
- 1.62 overkapping:**  
een bouwwerk, geen gebouw zijnde voorzien van een gesloten dak en voorzien van maximaal twee wanden;
- 1.63 peil:**  
25 centimeter boven de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 meter bedraagt, en in de andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
- 1.64 permanente bewoning:**  
bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

- 1.65 prostitutie:**  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.66 raamprostitutie:**  
een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostitutuee tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.67 recreatief medegebruik:**  
recreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, een vissteiger, een picknickplaats of een naar de aard daarmee gelijk te stellen gebruik;
- 1.68 recreatief nachtverblijf:**  
een ruimte van maximaal 70 m<sup>2</sup> en maximaal 5,5 meter hoog, welke is bestemd voor recreatief verblijf, zoals een kampeershuisje, logeergebouw, pension of kampeermiddel, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
- 1.69 recreatieve verblijfseenheid:**  
een kampeermiddel, recreatief nachtverblijf of recreatiewoning;
- 1.70 recreatiewoning:**  
een permanent ter plaatse aanwezig gebouw met een oppervlakte groter dan 70 m<sup>2</sup> en/of een hoogte van meer dan 5,5 meter, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om door wisselende gebruikers, die hun hoofdverblijf elders hebben, gedurende het jaar verblijfsrecreatief te worden gebruikt;
- 1.71 sanitaire voorzieningen:**  
voorzieningen voor de sanitaire verzorging van het menselijke lichaam, zoals toiletten en douches;
- 1.72 servicecentrum jachthaven:**  
een voorziening ten behoeve van:  
a. het stallen van boten, overige recreatievaartuigen en botentrailers;  
b. de handel in boten, overige recreatievaartuigen en botentrailers;
- 1.73 seksautomatenhal:**  
een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of life-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
- 1.74 seksbioscoop-/theater:**  
een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door vertoningen van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;

- 1.75 seksinrichting:**  
de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.76 standplaats:**  
een ruimte voor het plaatsen van een kampeermiddel;
- 1.77 stedenbouwkundige:**  
een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw;
- 1.78 straatprostitutie:**  
zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.79 strandpaviljoen:**  
een gebouw op het strand, met faciliteiten als horeca, sanitaire voorzieningen en ondergeschikte detailhandel;
- 1.80 surfschool:**  
instelling waar men les in watersportactiviteiten kan krijgen;
- 1.81 terrein:**  
een stuk grond van enige omvang;
- 1.82 verblijfsrecreatie:**  
recreatie in ruimten welke zijn bestemd of gebouwd voor recreatief verblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, kampeermiddel, pension, hotel of bed & breakfast door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
- 1.83 verkoopvloeroppervlak:**  
de verkoopruimte, dat wil zeggen het voor het winkelend publiek toegankelijk deel van (het bruto oppervlak van) een detailhandelsbedrijf, inclusief de etalages en de ruimte achter toonbanken en kassa's;
- 1.84 voorgevel van een hoofdgebouw:**  
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;
- 1.85 voorste bouwperceelsgrens:**  
de kadastrale grens aan de wegzijde bij een bouwperceel die de zijkanten van een bouwperceel verbindt. Indien meerdere zijden van het bouwperceel naar de weg gekeerd zijn, wijzen burgemeester en wethouders een voorste bouwperceelsgrens aan;

- 1.86 VNG-Brochure Bedrijven en milieuzonering:**  
VNG-Brochure Bedrijven en milieuzonering editie 2009, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- 1.87 vrijstaand:**  
een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een ander gebouw;
- 1.88 waterhuishoudkundige voorzieningen:**  
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, (hemelwater)infiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan voorzieningen als duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, ondergrondse bergbezinkbassins;
- 1.89 Wed:**  
de Wet op de economische delicten, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- 1.90 weg:**  
weg als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde ten tijde van inwerkingtreding van dit plan;
- 1.91 wegenverkeerswet:**  
de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- 1.92 werk:**  
een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde;
- 1.93 woning:**  
een hoofdgebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
- 1.94 zijdelingse bouwperceelsgrens:**  
de kadastrale grens van een bouwperceel tussen twee bouwpercelen, die voor- en achterzijde van een bouwperceel verbindt.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      afstanden**

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

### **2.2      de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3      de breedte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;

### **2.4      de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.5      de diepte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;

### **2.6      de goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.7      de inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.8      de oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.9      het bebouwde oppervlak**

van een bouwperceel, of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakte van alle op een terrein gelegen gebouwen bij elkaar op te tellen, tenzij in de regels anders is bepaald;

### **2.10     ondergeschikte bouwdelen**

bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, portalen, balkons en overstekende daken, worden bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven;

alsmede voor:

- b. bufferzone ten opzichte van het aangrenzende recreatiepark
- c. het behoud van landschappelijke waarden;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden is geen bebouwing toegestaan.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

##### 3.3.1 Algemeen

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

- a. het gebruik van gronden voor als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
- b. het gebruik van gronden voor het leggen van een mestbassin;
- c. het boren of proefboren naar gas, waaronder schaliegas.

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

##### 3.4.1 Vergunningsvereiste

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

- a. het aanleggen van een boomgaard ten behoeve van fruitteelt binnen een afstand van 50 meter uit een gevoelig object.

##### 3.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

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

##### 3.4.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

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

## Artikel 4 Groen - 1

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare groenvoorzieningen;
- b. bermen;
- c. taluds;
- d. openbare voet- en fietspaden;
- e. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. behoud en versterken van landschappelijke waarden;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde': het behoud en de versterking van ecologische waarden;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie': een zend- en ontvangstinstallatie;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - propaantank' maximaal 2 propaantanks;

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 4.2.1 Toelaatbare bebouwing

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

#### 4.2.2 Maatvoeringen

De goothoogte, bouwhoogte en de oppervlakte van gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedragen ten hoogste de volgende aangegeven maten:

- verlichting 3,00 meter;
- ter plaatse van de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie': 20 meter;
- overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2,00 meter.

### 4.3 Specifieke gebruiksregel

#### 4.3.1 Algemeen

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

- a. het gebruik van gronden voor als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
- b. het gebruik van gronden als ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer met uitzondering van inritten.

#### 4.3.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

De aanleg van verharding is alleen toegestaan indien is aangetoond dat:

- a. Op eigen terrein wordt voorzien in de verwerking van het hemelwater door middel van hergebruik, bodeminfiltratie (tijdelijke) waterberging of alternatieve voorziening waarbij de capaciteit van de voorziening ten minste 7,5m<sup>3</sup> regenwater per 100 m<sup>2</sup> afvoerend verhard oppervlak in één uur kan verwerken;
- b. De compenserende waterberging als bedoeld onder a in stand wordt gehouden

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

##### **4.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Groen - 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het definitief verwijderen van meer dan 5% van de oppervlakte opgaande beplanting;
- b. het dempen van meer dan 5% van de oppervlakte van waterpartijen.

##### **4.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod**

Het verbod van 4.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 4.2 in acht is genomen;
- d. in overeenstemming zijn met het inrichtingsplan (Bijlage 2), dan wel kleine ondergeschikte afwijkingen.

##### **4.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien deze passen in een door het college een geaccordeerd inrichtingsplan.

## Artikel 5 Groen - 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare groenvoorzieningen;
- b. taluds;
- c. openbare voet- en fietspaden;
- d. recreatief medegebruik;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. behoud en versterken van ecologische en landschappelijke waarden.

### 5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 5.2.1 Toelaatbare bebouwing

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

#### 5.2.2 Maatvoeringen

De goothoogte, bouwhoogte en de oppervlakte van gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedragen ten hoogste de volgende aangegeven maten:

- verlichting 3,00 meter;
- overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2,00 meter.

### 5.3 Specifieke gebruiksregels

#### 5.3.1 Algemeen

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

- a. het gebruik van gronden voor als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
- b. het gebruik van gronden als ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer met uitzondering van bruggen of doorgangen.

#### 5.3.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

De aanleg van verharding is alleen toegestaan indien is aangetoond dat:

- a. Op eigen terrein wordt voorzien in de verwerking van het hemelwater door middel van hergebruik, bodeminfiltratie (tijdelijke) waterberging of alternatieve voorziening waarbij de capaciteit van de voorziening ten minste 7,5m<sup>3</sup> regenwater per 100 m<sup>2</sup> afvoerend verhard oppervlak in één uur kan verwerken;
- b. De compenserende waterberging als bedoeld onder a in stand wordt gehouden.

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

#### 5.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Groen - 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het definitief verwijderen van meer dan 5% van de oppervlakte opgaande beplanting;
- b. het dempen van meer dan 5% van de oppervlakte van waterpartijen.

#### 5.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 5.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;
- d. in overeenstemming zijn met het inrichtingsplan (Bijlage 2), dan wel kleine ondergeschikte afwijkingen.

#### 5.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien deze passen in een door het college een geaccordeerd inrichtingsplan.

## **Artikel 6      Natuur**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en de versterking van landschapswaarden en natuurwaarden;

### **6.2      Bouwregels**

#### 6.2.1      Toelaatbare bebouwing

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

#### 6.2.2      Maatvoeringen

De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3,0 meter.

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

#### 6.3.1      Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het aanleggen, verleggen en verbreden van paden, wegen en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen of wijzigen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen en verleggen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het wijzigen dan wel verwijderen (vellen, rooien) van houtwalprofielen en houtgewassen;
- e. het beplanten van gronden met houtgewassen.

#### 6.3.2      Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 6.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

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

#### 6.3.3      Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied per saldo niet significant worden aangetast;
- b. schriftelijk advies is ingewonnen bij een landschap- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning de natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad.

## Artikel 7 Recreatie - 1

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

#### 7.1.1 Bestemming

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie': verblijfsrecreatie;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven': jachthaven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'strand': strand;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – servicecentrum jachthaven': een servicecentrum voor de jachthaven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrumvoorzieningen': tevens centrumvoorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - strandpaviljoen: een strandpaviljoen alsmede ondergeschikte detailhandel;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - strandslaaphuis': strandslaaphuizen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - surfschool': een surfschool alsmede ondergeschikte detailhandel ;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - trailerhelling': een trailerhelling;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': tevens voor het verrichten van reparatie van en onderhoud aan boten, overige recreatievaartuigen en botentrailers tot en met milieucategorie 3.2 uit de VNG-Brochure Bedrijven en milieuzonering;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – afschuitplaats': tevens een afschuitplaats voor boten;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – botenkraan': tevens een botenkraan;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie': tevens bedrijfswoningen;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - drijvende recreatieve verblijfseenheden': tevens drijvende recreatieve verblijfseenheden;
- o. verhardingen, verkeers- en parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, watervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, sanitaire voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### 7.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduiding, uitsluitend ten dienste van de in lid 7.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

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

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bepaalde in sub a geldt niet voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van recreatie – drijvende recreatieve verblijfseenheden' en de

aanduiding 'Specifieke vorm van recreatie – strandslaaphuis'.

#### 7.2.2 Recreatiewoningen

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

- a. de inhoud van een recreatiewoning - een aan- en uitbouw en bijgebouw niet meegerekend- bedraagt maximaal 500 m<sup>3</sup>;
- b. de totale hoogte van een recreatiewoning bedraagt maximaal 6,5 meter;
- c. de afstand van de recreatiewoning - aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meegerekend - tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter;
- d. bij elke recreatiewoning mag worden gebouwd:
  1. 2 bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 40 m<sup>2</sup>;
  2. 1 aan- of uitbouw met een oppervlakte van maximaal 10 m<sup>2</sup>;
  3. 1 carport met een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup>;
  4. een serre met een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup>;waarbij de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 50% bedraagt;
- e. de maximale goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt 3,5 respectievelijk 5 meter.

#### 7.2.3 Strandslaaphuisjes

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

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 7 meter;
- b. de inpandige oppervlakte per strandslaaphuisje bedraagt maximaal 40 m<sup>2</sup>;
- c. in de omgeving moet worden voorzien in parkeergelegenheid;

#### 7.2.4 Bedrijfswoning

De gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte respectievelijk de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup> en 750 m<sup>3</sup>;
- b. de goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 5,5 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- c. bij elke bedrijfswoning mag worden gebouwd:
  1. 2 bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 40 m<sup>2</sup>;
  2. 1 aan- of uitbouw met een oppervlakte van maximaal 10 m<sup>2</sup>;
  3. 1 carport met een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup>;
  4. een serre met een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup>;waarbij de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 50% bedraagt;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt 3,5 respectievelijk 5 meter.

#### 7.2.5 Servicecentrum jachthaven

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

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 5 meter en de bouwhoogte maximaal 9 meter.

#### 7.2.6 Drijvende recreatieve verblijfseenheden

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie 1 - drijvende recreatieve verblijfseenheden' gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de drijvende recreatieve verblijfseenheden bedraagt maximaal 5



- meter;
- b. de inpandige oppervlakte per drijvende recreatieve verblijfseenheid bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- c. in de omgeving moet worden voorzien in parkeergelegenheid;

#### 7.2.7 Centrumvoorzieningen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrumvoorzieningen' gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van een gebouw bedraagt maximaal 6,5 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' bedraagt de bebouwde oppervlakte van gebouwen maximaal 500 m<sup>2</sup>;
- c. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van horecavoorzieningen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' maximaal 600 m<sup>2</sup>.

#### 7.2.8 Strand

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

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

#### 7.2.9 Strandpaviljoen

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

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

#### 7.2.10 Surfschool

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

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter;
- b. de bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>.

#### 7.2.11 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels. De bouwhoogte bedraagt maximaal voor:

- a. antennes: 5,00 meter;
- b. lichtmasten en overige masten: 8 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – botenkraan!': 10 meter;
- d. speelvoorzieningen: 6 meter;
- e. overkappingen: 3 meter;
- f. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van de bedrijfsvloeroppervlakte zoals bepaald in lid 7.2.7, sub c mits:

- a. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. dit vanuit milieuoogpunt aanvaardbaar is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;

### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

#### 7.4.1 Algemeen:

- a. het aantal recreatiewoningen bedraagt maximaal 227;
- b. het aantal gebouwen voor sanitaire voorzieningen bedraagt maximaal 4;
- c. het aantal strandslaaphuisjes bedraagt maximaal 60;
- d. het totaal aantal bedrijfswoning binnen de bestemming Recreatie - 1 en de bestemming Recreatie - 2 bedraagt maximaal 6.

#### 7.4.2 Bedrijfsmatige exploitatie

Ter plaatse van de aanduidingen 'verblijfsrecreatie' en 'specifieke vorm van recreatie – strandslaaphuis' is een bedrijfsmatige exploitatie verplicht.

#### 7.4.3 Bedrijfswoning

Met betrekking tot het gebruik van bedrijfswoningen gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf is niet toegestaan;
- b. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg is niet toegestaan;
- c. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw als zelfstandige woonruimte is niet toegestaan;
- d. het beroepsmatig of bedrijfsmatig gebruik van een woning en/of bij deze woning behorende bijgebouwen is niet toegestaan.

#### 7.4.4 Jachthaven

Ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' gelden de volgende regels:

- a. maximaal 416 ligplaatsen zijn toegestaan;
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a. geldt dat er twee ligplaatsen vervangen mogen worden voor één drijvende recreatieve verblijfseenheid, waarbij er maximaal 20 drijvende recreatieve verblijfseenheden mogen worden gerealiseerd en dus maximaal 40 ligplaatsen vervangen mogen worden door een drijvende recreatieve verblijfseenheid ;
- c. ter hoogte van de jachthaven zijn minimaal 300 parkeerplaatsen ten behoeve van de jachthaven aanwezig.

#### 7.4.5 Servicecentrum jachthaven

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – servicecentrum jachthaven ' is het stralen van boten niet toegestaan.

#### 7.4.6 Voorwaardelijke verplichting botenloods

De bouw van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' is slechts toegestaan indien de gebouwen landschappelijk ingepast worden door op de meest westelijke en meest zuidelijke perceelgrens van het perceel, waarop de uitbreiding van de botenloods is voorzien, een opgaande groene afscherming van minimaal 5 meter breed te realiseren; deze landschappelijke inpassing dient zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 1 jaar na start van de bouwwerkzaamheden, volledig gerealiseerd te zijn;

### 7.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 7.5.1 Afwijking voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.4.3, sub a voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw behorend bij een bedrijfswoning als gastenverblijf, met dien verstande dat:

- a. de vergunning uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- b. de aanvrager eigenaar en/of bewoner is van het perceel;
- c. het hoofdgebouw op het perceel permanent wordt bewoond;
- d. per bouwperceel maximaal 1 aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf is toegestaan;
- e. het gastenverblijf uitsluitend voor niet-permanente bewoning wordt gebruikt;
- f. het gastenverblijf uitsluitend niet-commercieel wordt gebruikt;
- g. de algemene bebouwingsregels voor bijgebouwen in acht worden genomen;
- h. de vergunning tot afwijking niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- i. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder);
- j. op eigen terrein voorzien wordt in tenminste 1 extra parkeerplaats.

#### 7.5.2 Afwijking voor inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden en/of ontvangen van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.4.3, sub b voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw behorend bij een bedrijfswoning als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. de vergunning uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- b. per bouwperceel maximaal 1 aan- of uitbouw of bijgebouw als mantelzorgwoning is toegestaan;
- c. de vloeroppervlakte van het mantelzorgverblijf maximaal 40 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. er sprake is van mantelzorg waarbij een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) of een doktersverklaring als toetsinstrument wordt toegepast;
- e. de algemene bebouwingsregels voor bijgebouwen in acht worden genomen;
- f. de vergunning tot afwijking niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- g. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder).

## Artikel 8 Recreatie - 2

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve nachtverblijven;
- b. recreatiewoningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrumvoorzieningen': centrumvoorzieningen bestaande uit bedrijfs- en dienstverleningsactiviteiten met een overwegend publieksgericht karakter waaronder wellness en zwembaden, detailhandel, dagrecreatieve voorzieningen en horeca tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - facilitaire voorzieningen': facilitaire voorzieningen bestaande uit voorzieningen die ondersteunend zijn aan het gebruik van de tot Recreatie - 2 bestemde gronden waaronder accommodaties voor het personeel;

alsmede voor:

- e. bedrijfswoningen ten behoeve van Roompot Beach Resort Kamperland;
- f. kampeerterrein;
- g. groenvoorzieningen;
- h. voet- en fietspaden;
- i. sport- en speelvoorzieningen;
- j. (individuele) sanitaire voorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;
- n. parkeervoorzieningen;
- o. ondersteunende facilitaire voorzieningen.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en het plaatsen van kampeermiddelen geldt:

- a. dat het aantal recreatieve verblijfseenheden maximaal 1.399 bedraagt.

#### 8.2.2 Recreatieve nachtverblijven

Voor recreatieve nachtverblijven gelden de volgende regels:

- a. het bebouwd oppervlak van een recreatief nachtverblijf bedraagt maximaal 70 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van een recreatief nachtverblijf bedraagt maximaal 5,5 meter;
- c. de onderlinge afstand tussen niet geschakelde recreatieve nachtverblijven (en andere recreatieve verblijfseenheden) bedraagt minimaal 5 meter.

#### 8.2.3 Recreatiewoningen

Voor recreatiewoningen gelden de volgende regels:

- a. het bebouwd oppervlak van een recreatiewoning bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van een recreatiewoning bedraagt maximaal 8 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b, maar met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven maximum bouwhoogte is voor in totaal 80 recreatiewoningen de volgende afwijkende maatvoering toegestaan:
  1. voor ten hoogste 40 recreatiewoningen:

- een bebouwd oppervlak - inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen - van maximaal 100 m<sup>2</sup>; en
- een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
- 2. voor ten hoogste 25 recreatiewoningen:
  - een bebouwd oppervlak - inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen - van maximaal 120 m<sup>2</sup>; en
  - een bouwhoogte van maximaal 9 meter;
- 3. voor ten hoogste 10 recreatiewoningen:
  - een bebouwd oppervlak - inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen - van maximaal 150 m<sup>2</sup>; en
  - een bouwhoogte van maximaal 9 meter;
- 4. voor ten hoogste 5 recreatiewoningen:
  - een bebouwd oppervlak - inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen - van maximaal 200 m<sup>2</sup>; en
  - een bouwhoogte van maximaal 11 meter;
- d. de onderlinge afstand tussen niet geschakelde recreatiewoningen (en andere recreatieve verblijfseenheden) bedraagt minimaal 5 meter;
- e. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,5 respectievelijk 5 meter.

#### 8.2.4 Bedrijfswoning

De gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte respectievelijk de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup> en 750 m<sup>3</sup>;
- b. de goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 5,5 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- c. bij elke bedrijfswoning mag worden gebouwd:
  - 1. 2 bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 40 m<sup>2</sup>;
  - 2. 1 aan- of uitbouw met een oppervlakte van maximaal 10 m<sup>2</sup>;
  - 3. 1 carport met een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup>;
  - 4. een serre met een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup>;
  - 5. waarbij de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 50% bedraagt;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt 3,5 respectievelijk 5 meter.

#### 8.2.5 Centrumvoorzieningen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrumvoorzieningen' gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal 10 meter;
- b. het bebouwde oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 10.000 m<sup>2</sup>, exclusief parkeervoorzieningen;
- c. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van horecavoorzieningen bedraagt maximaal 1.250 m<sup>2</sup>;
- d. de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandelsvoorzieningen bedraagt maximaal 1.100 m<sup>2</sup>.
- e. in afwijking van het bepaalde onder a is voor in totaal 100 m<sup>2</sup> een bouwhoogte van maximaal 18 meter toegestaan.

#### 8.2.6 Facilitaire voorzieningen

Voor facilitairevoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. het bebouwd oppervlak van de facilitaire voorziening - inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -

- facilitairevoorzieningen' bedraagt maximaal 4.000 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van een facilitaire voorziening bedraagt maximaal 11 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a zijn binnen de gehele bestemming Recreatie - 2 facilitaire voorzieningen met de volgende afwijkende maatvoering toegestaan:
  - 1. een bebouwd oppervlak van maximaal 20 m<sup>2</sup>; en
  - 2. een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
- d. de afstand tussen facilitaire voorziening (en recreatieve verblijfseenheden) bedraagt minimaal 5 meter.

#### 8.2.7 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen geldt dat het gezamenlijke oppervlakte maximaal 40 m<sup>2</sup> bedraagt per verblijfseenheid.

#### 8.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, overkappingen niet inbegrepen, geldt dat de bouwhoogte bedraagt maximaal voor:

- 1. antennes: 5,00 meter;
- 2. lichtmasten en overige masten: 8,00 meter;
- 3. ter plaatse van de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie': 20 meter;
- 4. speelvoorzieningen: 6,00 meter;
- 5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2,00 meter.

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.5, sub c en d, mits:

- a. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. dit vanuit milieuoogpunt aanvaardbaar is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- d. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van horecavoorzieningen maximaal 1.400 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandelsvoorzieningen maximaal 1.250 m<sup>2</sup> bedraagt.

### 8.4 Specifieke gebruiksregels

#### 8.4.1 Algemeen

- a. het aantal recreatieve verblijfseenheden bedraagt in totaal maximaal 1.399;
  - 1. waarvan het aantal mobiele kampeereenheden, met inbegrip van safaritenten, yurts en tipitenten, minimaal 85 bedraagt;
  - 2. waarvan het aantal recreatieve nachtverblijven minimaal 450 bedraagt;
- b. het totaal aantal bedrijfswoningen binnen de bestemmingen Recreatie - 1 en Recreatie - 2 bedraagt maximaal 6;
- c. het totaal aantal bedden binnen de bestemming Recreatie - 2 bedraagt maximaal 6.040.

#### 8.4.2 Bedrijfsmatige exploitatie

Ter plaatse van de bestemming Recreatie - 2 is een centrale bedrijfsmatige exploitatie verplicht.

#### 8.4.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

De aanleg van verharding is alleen toegestaan indien is aangetoond dat:

- a. Op eigen terrein wordt voorzien in de verwerking van het hemelwater door middel van

hergebruik, bodeminfiltratie (tijdelijke) waterberging of alternatieve voorziening waarbij de capaciteit van de voorziening ten minste 7,5m<sup>3</sup> regenwater per 100 m<sup>2</sup> afvoerend verhard oppervlak in één uur kan verwerken;

- b. De compenserende waterberging als bedoeld onder a in stand wordt gehouden.

#### 8.4.4 Voorwaardelijke verplichting inrichtingsplan en beheerplan

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Recreatie-2' is slechts toegestaan indien de natuur-, water- en groenelementen:

- a. worden aangelegd overeenkomstig het definitieve inrichtings- en beheerplan zoals opgenomen in Bijlage 2 bij de regels;
- b. worden aangelegd binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden;
- c. duurzaam in stand worden gehouden.

#### 8.4.5 Voorwaardelijke verplichting veiligheid

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Recreatie - 2' is slechts toegestaan indien het plan wordt gerealiseerd overeenkomstig de veiligheidseisen van de Veiligheidsregio Zeeland, dan wel indien positief advies is verkregen van de Veiligheidsregio Zeeland.

## **Artikel 9 Verkeer**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 9.1.1 Bestemming

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verhardingen, wegen voet- en fietspaden, parkeerterreinen;
- b. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, geluidwerende voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut.

#### 9.1.2 Toelaatbare bebouwing

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

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van het onderhoud en beheer van de weg;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **9.2 Bouwregels**

#### 9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 5,00 meter;
- b. de afstand van gebouwen tot de bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 5,00 meter.

#### 9.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,00 meter.



## Artikel 10 Waarde - Archeologie-2

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie-2' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege.

### 10.2 Bouwregels

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

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 2 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch 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 voorschriften en beperkingen 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 een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één 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 peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk, waarvan de oppervlakte van de verstoring niet meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm wordt geplaatst.

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

#### 10.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie-2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;

- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 10.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 10.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 10.2 in acht is genomen;
- d. niet dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld;
- e. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### 10.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 10.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veilig gesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
  - 1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
  - 2. het doen van opgravingen;
  - 3. dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

## 10.4 Wijzigingsbevoegdheid

#### 10.4.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen 'Waarde - Archeologie-2' 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.

#### 10.4.2 Wijzigen vorm dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van de bestemming 'Waarde - Archeologie-2' 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. zonder verandering van de vorm van het bestemmingsvlak kan de bebouwing ten behoeve van de voor de gronden geldende andere bestemming niet of niet doelmatig worden gerealiseerd;

- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

## **Artikel 11 Waarde - Archeologie-3**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie-3' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege.

### **11.2 Bouwregels**

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

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 2 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch 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 voorschriften en beperkingen 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 een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één 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 peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk, waarvan de oppervlakte van de verstoring niet meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 150 cm wordt geplaatst.

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

#### **11.3.1 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 bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 150 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;

- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 11.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 11.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 11.2 in acht is genomen;
- d. niet dieper reiken dan 150 cm onder het maaiveld;
- e. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### 11.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 11.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veilig gesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
  - 1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
  - 2. het doen van opgravingen;
  - 3. dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

### 11.4 Wijzigingsbevoegdheid

#### 11.4.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen 'Waarde - Archeologie-3' 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.

#### 11.4.2 Wijzigen vorm dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van de bestemming 'Waarde - Archeologie-3' 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. zonder verandering van de vorm van het bestemmingsvlak kan de bebouwing ten behoeve van de voor de gronden geldende andere bestemming niet of niet doelmatig worden gerealiseerd;

- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

## **Artikel 12 Waarde - Natuur**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 12.1.1 Bestemming

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

#### 12.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden zijn ten behoeve van de in lid 12.1.1 genoemde bestemming en ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en) bouwwerken niet toegelaten, met uitzondering van reeds bestaande bouwwerken.

### **12.2 Bouwen voor andere bestemmingen**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1.2 voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), mits de cultuurhistorische, landschaps- en/of natuurwaarden van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

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

#### 12.3.1 Vergunningsvereiste

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

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

#### 12.3.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 12.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

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

#### 12.3.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 12.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien geen blijvende onevenredige schade wordt toegebracht aan de natuurwaarden.

## **Artikel 13 Waarde - Waardevolle dijk**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 13.1.1 Bestemming

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

#### 13.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden zijn ten behoeve van de in lid 13.1.1 genoemde bestemming en ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en) bouwwerken niet toegelaten, met uitzondering van reeds bestaande bouwwerken.

### **13.2 Afwijken van de bouwregels**

#### 13.2.1 Schuilgelegenheid voor dieren

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1.2 voor het bouwen van een schuilgelegenheid voor dieren, met een oppervlakte van maximaal 20 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3 meter, mits de cultuurhistorische, landschaps- en/of natuurwaarden van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

#### 13.2.2 Bouwen voor andere bestemmingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1.2 voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), mits de cultuurhistorische, landschaps- en/of natuurwaarden van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

#### 13.2.3 Procedureregel

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 13.2.2 schriftelijk advies in bij een deskundige met betrekking tot de vraag of bij het bouwplan de cultuurhistorische, landschaps- en/of natuurwaarden voldoende worden ontzien en de eventueel te stellen voorwaarden.

### **13.3 Specifieke gebruiksregel**

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

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

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

#### 13.4.1 Vergunningvereiste

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

- a. het vernietigen van voor het gebied kenmerkende bodemvegetatie door het afbranden van beplanting of restanten hiervan dan wel door toepassing van biociden;
- b. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het planten of verwijderen van houtgewas;



- d. het aanleggen, verbreden, of verharden van wegen, voet-, ruiters-, of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen van voorzieningen voor extensieve dagrecreatie;
- g. het aanleggen van drainage;
- h. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

#### 13.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 13.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

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

#### 13.4.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 13.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien geen blijvende onevenredige schade wordt toegebracht aan de cultuurhistorische, landschaps- en/of natuurwaarden.

## **Artikel 14 Waterstaat - Waterkering**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 14.1.1 Bestemming

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

#### 14.1.2 Toelaatbare bebouwing

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **14.2 Bouwregels**

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

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2,00 meter.

### **14.3 Afwijkingen van de bouwregels**

#### 14.3.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1.2 voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en), mits de waterstaatkundige functie hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

#### 14.3.2 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 14.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning de waterstaatkundige belangen niet onevenredig worden geschaad.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 15      Anti-dubbeltelregel**

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

## **Artikel 16      Algemene gebruiksregels**

### **16.1      Verboden gebruik**

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend:

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

### **16.2      Afwijking van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1, sub b indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 17      Algemene aanduidingsregels**

### **17.1            Vrijwaringszone - dijk**

#### **17.1.1        Bouwregels**

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone-dijk' mogen geen nieuwe gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

#### **17.1.2        Procedureregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.1.1 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende bestemming(en), mits de waterstaatkundige functie van de dijk hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Hieromtrent wordt de dijkbeheerder gehoord.

## **Artikel 18      Algemene afwijkingsregels**

### **18.1      Afwijking van de bouwregels**

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

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

### **18.2      Voorwaarde**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 18.1 wordt uitsluitend verleend indien:

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

## **Artikel 19      Algemene wijzigingsregels**

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

vastgesteld bestemmingsplan Roompot Beachresort Kamperland  
Gemeente Noord-Beveland  
Projectnummer 0459177.100



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 20 Overgangsrecht

#### 20.1 Overgangsrecht bouwwerken:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning tot bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen 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 niet meer dan 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.

#### 20.2 Overgangsrecht gebruik:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 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 de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

#### 20.3 Afwijking van de gebruiksregels

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

#### 20.4 Bestaande afstanden en bestaande maten

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

vastgesteld bestemmingsplan Roompot Beachresort Kamperland  
Gemeente Noord-Beveland  
Projectnummer 0459177.100

van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## **Artikel 21 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Roompot Beachresort Kamperland'.

