

# 2<sup>e</sup> herziening PIP Waterdunen

Provincie Zeeland

Vastgesteld



# 2<sup>e</sup> herziening PIP Waterdunen

Provincie Zeeland

Vastgesteld

Rapportnummer: 212x01330

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.9929. IPPWaterdunen2eHer-VG01

Datum: maart 2019

Contactpersoon opdrachtgever: Mw. I. Deurwaarder

Projectteam BRO: Eva Haverkorn van Rijsewijk, Dennis van Mier,  
Marloes Timmers

Concept: september 2018, oktober 2018

Ontwerp: 20 november 2018

Vaststelling: 1 maart 2019

Bron foto kaft: <https://www.kustlaboratorium.nl/gallery>

BRO  
Hoofdvestiging  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E info@bro.nl

## Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Begrenzing plangebied en vigerende inpassingsplannen	3
1.3 Leeswijzer	5
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>6</b>
2.1 Vergroten inhoudsmaat burgerwoningen	6
2.2 Uitrustel bestemming 'Natuur' en 'Natuur – Recreatie'	6
2.3 Recreatiewoningen Slikkenburgseweg 7A, 7B, 7C te Breskens	10
2.4 Verwijderen wetgevingszone strandpaviljoen	12
2.5 Wijziging bestemming strook nabij 't Killetje	13
<b>3. VERANTWOORDING WIJZIGINGEN</b>	<b>14</b>
3.1 Kleinschalige ontwikkelingen	14
3.2 Verantwoording uitrustel bestemming 'Natuur' en 'Natuur-Recreatie'	14
3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en Omgevingsplan 2018	14
3.2.2 Verordening ruimte	16
3.2.3 Visie gemeente Sluis: 'Krachtig verbonden'	17
3.3 Geluid	18
3.4 Luchtkwaliteit	19
3.5 Natuurtoets	19
3.6 Bodem	21
3.7 Water	21
3.8 Landschap en natuur (recreatie)	21
3.9 Cultuurhistorie en archeologie	22
3.10 Externe veiligheid	23
3.11 Explosieven	23
3.12 Verkeer en parkeren	24
<b>4. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>25</b>
4.1 Inleiding	25
4.2 Systematiek van de regels	25
4.3 Toelichting op bestemmingen	28

<b>5. UITVOERBAARHEID</b>	<b>30</b>
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
5.2 Financiële uitvoerbaarheid	30

**BIJLAGEN**

- Bijlage 1: Inrichtingstekening
- Bijlage 2: Tekening ontvangstgebouw 'Welkom in Waterdunen
- Bijlage 3: Update Natuurtoets
- Bijlage 4: Watertoets
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

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

Op 13 december 2013 is het inpassingsplan '1<sup>e</sup> herziening PIP Waterdunen' vastgesteld. In dit plan zijn een tweetal locaties gerepareerd en zijn enkele ambtshalve wijzigingen en omissies doorgevoerd. Sinds de vaststelling van deze eerste herziening, zijn opnieuw verschillende zaken gewijzigd, waardoor een tweede herziening van het PIP Waterdunen gewenst is. Er wordt een aantal wijzigingen doorgevoerd. Het betreft de volgende zaken:

1. Vergroten inhoudsmaat burgerwoningen naar 1000 m<sup>3</sup>;
2. Verleggen grens bestemming 'Natuur' en 'Natuur – Recreatie' ten behoeve van de oestergeul en het welkomstgebouw voor natuur- en recreatiegebied Waterdunen;
3. Juist planologisch-juridisch verankeren van de drie bestaande recreatiewoningen aan de Slikkenburgseweg 7a, b en c;
4. Verwijderen van de wetgevingszone ten behoeve van strandpaviljoen;
5. Omzetten bestemming strook nabij 't Killetje van 'Natuur – Recreatie' naar 'Wonen'.

In deze herziening blijven de uitgangspunten van het oorspronkelijke plan overeind. De herziening betreft een aantal wijzigingen die hierbij van ondergeschikt belang zijn. Nu wordt dan ook een geconsolideerd plan opgesteld. In totaal betreffen het een vijftal wijzigingen in Waterdunen waarvan de basis op orde gesteld wordt.

## 1.2 Begrenzing plangebied en vigerende inpassingsplannen

Deze tweede herziening beslaat enkele losse locaties in het Inpassingsplan Waterdunen. De locaties waar de wijzigingen invloed op hebben liggen verspreid in dit gebied. Na deze tweede herziening wordt een geconsolideerd inpassingsplan opgesteld, daarom is in figuur 1.1 en 1.2 en 1.3 is de ligging en begrenzing van het gehele plangebied weergegeven. De 2<sup>e</sup> herziening PIP Waterdunen is van toepassing op de volgende inpassingsplannen:

- PIP Waterdunen (onherroepelijk 15 februari 2012);
- 1<sup>e</sup> herziening PIP Waterdunen (vastgesteld 13 december 2013);
- Wijzigingsplan 'Kustlaboratorium Waterdunen Zilte Teelten (vastgesteld 29 mei 2018).



Figuur 1.1: Begrenzing plangebied, Inpassingsplan PIP Waterdunen (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))



Figuur 1.2: Onderdeel uitmakend van het plangebied zoals weergegeven in figuur 1.1, Inpassingsplan 1e herziening PIP Waterdunen (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))



Figuur 1.3: Plangebied Inpassingsplan 2e herziening PIP Waterdunen

### 1.3 Leeswijzer

Het inpassingsplan beschrijft de diverse locaties, beleidsstukken en de wijzigingen ten opzichte van de geldende inpassingsplannen. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de planbeschrijving en de wijzigingen ten opzichte van de vigerende inpassingsplannen. De beleidsanalyse en milieuaspecten worden kort toegelicht in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 bevat de juridische planopzet en in hoofdstuk 5 is de uitvoerbaarheid opgenomen.



## 2. PLANBESCHRIJVING

Het inpassingsplan '2<sup>e</sup> herziening PIP Waterdunen' ziet toe op een vijftal wijzigingen:

1. Vergroten inhoudsmaat burgerwoningen naar 1000 m<sup>3</sup>;
2. Verleggen grens bestemming 'Natuur' en 'Natuur – Recreatie' ten behoeve van de oestergeul en het welkomstgebouw voor natuur- en recreatiegebied Waterdunen;
3. Juist planologisch-juridisch verankeren van de drie bestaande recreatiewoningen aan de Slikkenburgseweg 7a, b en c;
4. Verwijderen van de wetgevingszone ten behoeve van strandpaviljoen;
5. Omzetten bestemming strook nabij 't Killetje van 'Natuur – Recreatie' naar 'Wonen'.

In dit hoofdstuk wordt iedere wijziging per paragraaf verder toegelicht en verantwoord.

### 2.1 Vergroten inhoudsmaat burgerwoningen

Op 7 mei 2013 heeft het college B&W van de gemeente Sluis positief besloten over de maatvoering binnen de bestemming 'Wonen' en 'Wonen-1'. Dit besluit is reeds verwerkt in de tweede herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van gemeente Sluis. Voor woningen in het buitengebied wordt de maximale inhoudsmaat vergroot naar 1000m<sup>3</sup>. De maximum goot- en bouwhoogte wordt vergroot tot respectievelijk 6 en 10m.

In het verleden is de afspraak gemaakt tussen gemeente Sluis en Provincie Zeeland dat deze wijzigingen ook doorgevoerd worden voor burgerwoningen welke gelegen zijn binnen het PIP Waterdunen. Hiermee geldt eenzelfde regime met betrekking tot de inhoud van burgerwoningen binnen de gehele gemeente Sluis. In deze tweede herziening van het inpassingsplan wordt de inhoudsmaat voor de woningen binnen de bestemming 'Wonen' en 'Wonen – 1' vergroot naar 1.000m<sup>3</sup>.

### 2.2 Uitruil bestemming 'Natuur' en 'Natuur – Recreatie'

De werkzaamheden in Waterdunen vorderen gestaag. Inschatting is nu dat in september 2019 de eerste bediening van de schuiven kan plaatsvinden, waarmee het zoute water Waterdunen binnen kan stromen. De werkzaamheden die door de Provincie Zeeland worden uitgevoerd zullen eind 2019 afgerond zullen zijn. Om dit mogelijk te maken wordt samengewerkt door de volgende partijen: Waterschap Scheldestromen, Stichting het Zeeuwse Landschap, Molecaten, gemeente Sluis en provincie Zeeland. Het natuurgebied Waterdunen bestaat uit circa 150 hectare kernnatuur en circa 100 hectare recreatienatuur. Deze natuur wordt in het Natuurbeheerplan Zeeland als bestaande natuur begreemd.

### Noodzaak herziening

Tijdens de realisatie van het plan Waterdunen is gebleken dat het inpassingsplan de geplande oestergeul en het beoogde locatie voor het ontvangstgebouw niet mogelijk maakt op de gewenste locatie. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken wordt de bestemming 'Natuur' ter plaatse uitgeruild met de bestemming 'Natuur – Recreatie'. In deze laatste bestemming zijn beide ontwikkelingen wel mogelijk. Harde eis is dat binnen het Natuurgebied Waterdunen sprake blijft van 150 hectare kernnatuur en circa 100 hectare recreatienatuur. Daar waar voor de oestergeul en het ontvangstgebouw de bestemming 'Natuur – Recreatie' mogelijk wordt gemaakt, wordt op een andere plaats binnen het Natuurgebied Waterdunen de bestemming 'Natuur' uitgeruild, zodat per saldo nog steeds sprake is van 150 hectare kernnatuur en 100 hectare recreatienatuur. In figuur 2.1 is de uitwisseling van beide bestemmingen weergegeven. In het meest oostelijk rood gearceerde gebied is de oestergeul beoogd. In het meest westelijk rood gearceerd gebied is het ontvangstgebouw voorzien.

Concreet wordt in de volgende twee ontwikkelingen voorzien

- Verlegging grens Natuur/Natuur – Recreatie en aanpassen definitie zilte teelten ten behoeve van de beoogde oestergeul;
- Verlegging grens Natuur/Natuur-Recreatie en vergroten bouwhoogte naar 5 meter ten behoeve van het ontvangstgebouw Welkom in Waterdunen.



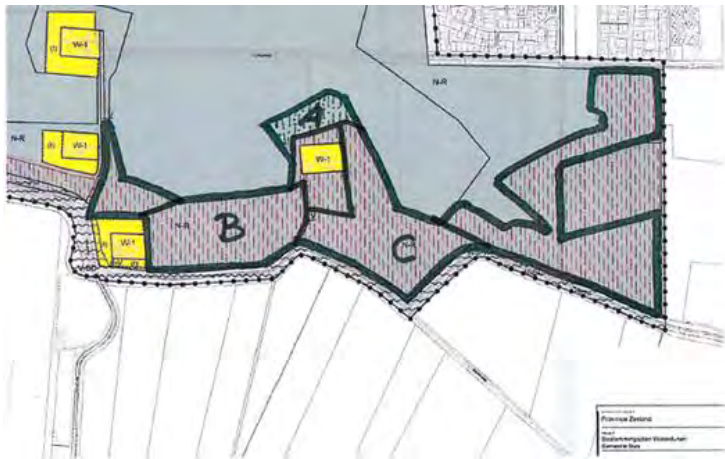
Figuur 2.1: Uitrust bestemming 'Natuur' met 'Natuur - Recreatie' (Bron: Provincie Zeeland)

Middels deze herziening worden beide ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Onderstaand worden beide onderdelen verder toegelicht.

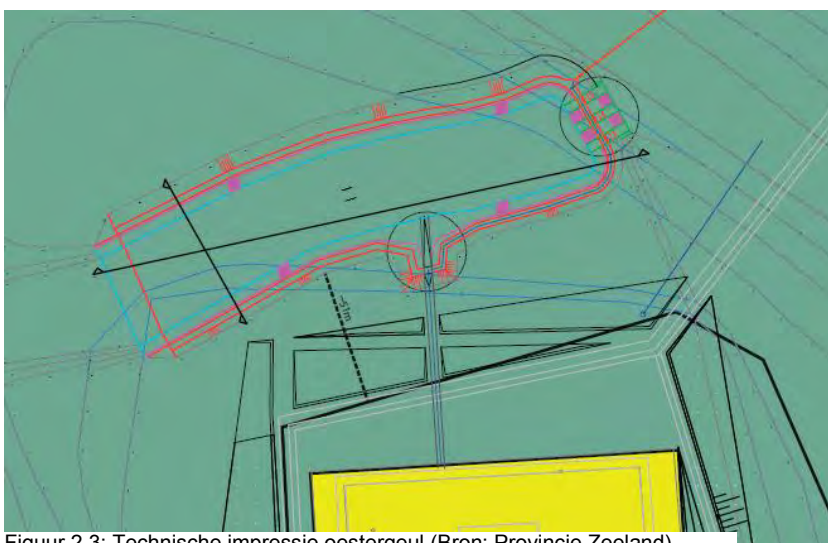
### Zilte teelten - Oestergeul

Een van de opgaven voor Waterdunen is het creëren van zilte teelten. In het wijzigingsplan 'Kustlaboratorium Waterdunen Zilte Teelten' is onlangs een deel van dit programma juridisch- planologisch mogelijk gemaakt. Om het totale plan te realiseren, dient echter nog een oestergeul gerealiseerd te worden. Dit maakt onderdeel uit van een totaalplan voor zilte teelten rondom boerderij 't Hof Waterdunen.

De zogenaamde oestergeul (t.b.v. de kweek van bijvoorbeeld schelpdieren of andere aquatische organismen) is de locatie van de natte aquacultuur. Deze ligt ten noorden van de boerderij, buiten de grens van het wijzigingsplan. Het betreft de met de letter A aangeduide gronden in onderstaande afbeeldingen (zie ook Bijlage 1 Inrichtingsplan).



Figuur 2.2: Weergave gebied zilte aquacultuur: locatie A = natte aquacultuur, oestergeul, locatie B+C = teelt van zilte gewassen (Bron: Provincie Zeeland)



Figuur 2.3: Technische impressie oestergeul (Bron: Provincie Zeeland)

Zoals de naam al aangeeft, worden in de oestergeul voornamelijk oesters gekweekt, maar ook andere dieren, of zelfs wieren behoren tot de mogelijkheden. De oestergeul is globaal oost-west liggend, gerealiseerd tussen 2 kreek. De oestergeul wordt aan 3 zijden omgeven door een lage en erosiebestendige grondwal met een hoogte tot 1,5 m +NAP. De binnenkant van de taluds van de grondwal hebben een bescherming om erosie te voorkomen. Aan de oostzijde van de oestergeul bevinden zich in de wal een 3-tal openingen waarin in elke opening een zogenaamd paddlewheel (schoepenrad) is aangebracht. Deze paddlewheels zorgen ervoor dat er een goede en (voor de teelten) noodzakelijke doorstroming van het zoute water in globaal westelijke richting (naar de daar aanwezige kreek) ontstaat. De bodem van de oestergeul ligt op 0,5 m. -NAP en wordt gevormd door een gestabiliseerd zandbed met een oppervlakte van 5.600 m<sup>2</sup>. In het geval van oesterkweek komen op dit zandbed lage tafels waarop de oesters worden opgekweekt. De oesterkweek is gebaat bij tijdelijk droogvallen van de oesters bij laag water, langdurig droogvallen is echter ongewenst.

Via de brug aan de noordoostkant van het erf, worden bezoekers richting het erf langs de paddlewheels geleid, waar een goed uitzicht is op de kweekactiviteiten in de oestergeul.

### **Ontvangstgebouw 'Welkom in Waterdunen'**

Ten noorden van de Puijendijk (nabij de parkeervoorziening) is het ontvangstgebouw voor Welkom in Waterdunen beoogd ten behoeve van een nieuwe entree met uitzichtpunt en speelnatuur. Het ontvangstgebouw heeft een maximale hoogte van 5 meter en een oppervlakte van 165 m<sup>2</sup> (zie ook figuur 2.4 en 2.5 en bijlage 2).

Het gebouw is bedoeld voor de ontvangst van bezoekers aan de Waterdunen. Het ligt mooi in het landschap en biedt een goed uitzicht over een gedeelte van het gebied Waterdunen. Rondom het gebouw zijn recreatieve elementen voorzien, zoals speelnatuur. In het gebouw wordt uitleg gegeven over het omliggende gebied, waaronder over het doorlopen traject. Ook is een vorm van ondergeschikte horeca in dit gebouw beoogd en worden mogelijk kleine tentoonstellingen gehouden.



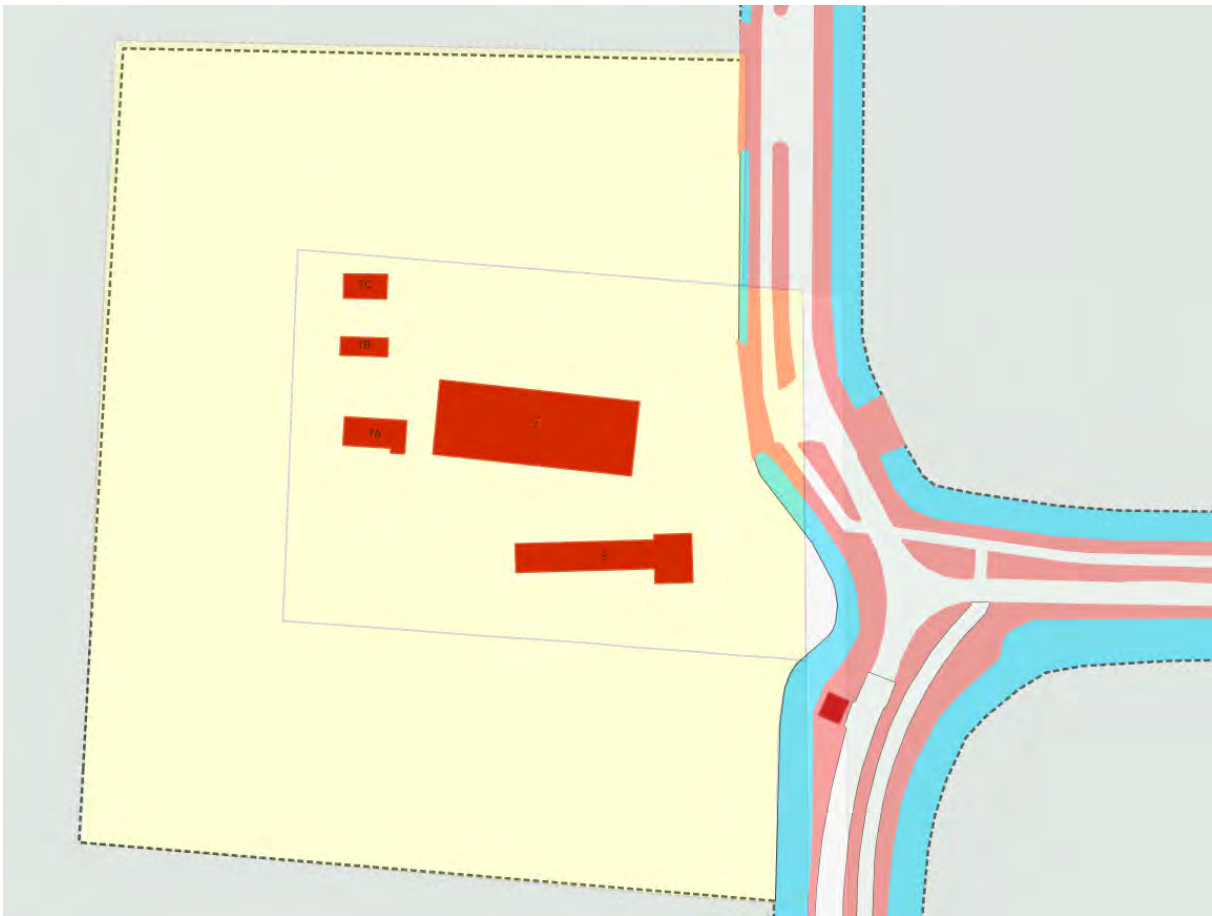
Figuur 2.4: Impressie plattegrond ontvangstgebouw 'Welkom in Waterdunen' (Bron: Provincie Zeeland)

## 2.3 Recreatiewoningen Slikkenburgseweg 7A, 7B, 7C te Breskens

Ter plaatse is sprake van een woonbestemming en een hoofdgebouw dat dienstdoet als burgerwoning (zie figuur 2.6). Tevens zijn op de locatie drie recreatiewoningen aanwezig met het adres Slikkenburgseweg 7A, 7B, 7C te Breskens.

Uit een bureauonderzoek van gemeente Sluis blijkt dat de drie recreatiewoningen reeds in 1968 op het perceel legaal gebouwd zijn middels een vergunning. Echter zijn alle drie de recreatiewoningen nooit juridisch-planologisch juist vastgelegd.

Middels deze herziening worden de drie recreatiewoningen middels een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - recreatiewoning' vastgelegd. In de bouwregels is de maximale oppervlakte (inclusief aan- en uitgebouwen en bijgebouwen) als volgt vastgelegd:



Figuur 2.5: Ligging drie bestaande recreatiewoningen (7A, 7B, 7C) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Bouwwerk	Goothoogte	Bouwhoogte	Oppervlakte
recreatiewoning Slikkenburgseweg 7a (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen.	-	3,5 m	66 m <sup>2</sup>
recreatiewoning Slikkenburgseweg 7b (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen.	-	3,5 m	45 m <sup>2</sup>
recreatiewoning Slikkenburgseweg 7c (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen.		3,5 m	45 m <sup>2</sup>

## 2.4 Verwijderen wetgevingszone strandpaviljoen

In de herziening van de gemeentelijke strandnota (vastgesteld 28 november 2016) van gemeente Sluis, wordt ingezet op een duurzame strandexploitatie en het optimaal laten functioneren van het strand voor verschillende doelgroepen. In de 1<sup>e</sup> herziening PIP Waterdunen is opgenomen dat een extra strandpaviljoen verantwoord is bij 't Killetje te Breskens, gelet op de ontwikkelingen in Waterdunen (zie figuur 2.6 voor de ligging).

De verwachting is dat door de realisatie van Waterdunen bij 't Killetje een stuk drukker zal worden. In het strandbeleid is echter opgenomen dat pas na de realisatie van Waterdunen bekeken moet worden of er op de locatie daadwerkelijk behoefte bestaat aan een extra strandpaviljoen.



Figuur 2.6: Ligging 'wetgevingszone - afwijkingsgebied strandpaviljoen' (rode vlak met blauwe pijl) (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Aanvankelijk wilde de gemeente een aanbestedingsprocedure opstarten voor de gunning van het bouwvlak. Echter is gebleken dat de situatie bij 't Killetje dusdanig is veranderd, dat het niet meer verantwoord is om een strandpaviljoen te realiseren op die locatie. De duinvoet is behoorlijk verplaatst richting zee tijdens de aanleg van Waterdunen in het kader van de kustversterking. Hierdoor is het strand nu veel smaller, terwijl de waterlijn niet veel veranderd is. Ook zijn na 2016 de duinen nog blijven aangroeien op deze locatie.

Uit veiligheidsoverwegingen heeft de gemeenteraad van Sluis daarom op 21 juni 2018 besloten om geen dergelijke voorziening op deze locatie toe te staan, wat in overeenstemming is met de wens van het waterschap. De functieaanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied strandpaviljoen' om een strandpaviljoen mogelijk te maken is dan ook verwijderd middels deze herziening van het inpassingsplan.

## 2.5 Wijziging bestemming strook nabij 't Killetje

Achter 't Killetje 6 en 8 ligt een kleine strook met de bestemming 'Natuur – Recreatie', weergegeven in figuur 2.7. Deze strook is in het verleden verkocht aan de eigenaren van de aanliggende woonpercelen, die de strook al deels ten behoeve van het wonen hebben ingericht. De bestemming wordt gewijzigd naar 'Wonen', zonder bouwvlak. Nieuwe gebouwen, zoals woningen, dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Dat wordt met deze wijziging niet mogelijk gemaakt. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.



Figuur 2.7: Gronden binnen paarse arcering zijn gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'.



## 3. VERANTWOORDING WIJZIGINGEN

### 3.1 Kleinschalige ontwikkelingen

Voor de volgende ontwikkelingen kan aangesloten worden op de beleidsmatige en milieutechnische onderbouwing in het moederplan.

1. Vergroten inhoudsmaat burgerwoningen naar 1000 m<sup>3</sup>;
2. Juist planologisch-juridisch verankeren van de drie bestaande recreatiewoningen aan de Slikenburgseweg 7a, b en c;
3. Verwijderen van de wetgevingszone ten behoeve van strandpaviljoen;

#### *Beleid*

Een inpassingsplan mag niet in strijd zijn met het ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal, regionaal of gemeentelijk niveau. Daarom is er in de toelichting van elk inpassingsplan een hoofdstuk opgenomen waarin het bepaalde in het inpassingsplan getoetst wordt aan de geldende beleidskaders. De onderhavige herziening borduurt voort op de vigerende inpassingsplannen, aangepast op onderdelen, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

#### *Milieuaspecten*

In een inpassingsplan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Onderdeel hiervan is dat het plan niet in strijd is met een aantal milieu- en omgevingsaspecten, bijvoorbeeld op het gebied van onder andere bodem, geluid, geur, externe veiligheid, luchtkwaliteit, water, flora- en fauna, archeologie. In dit kader wordt verwezen naar de toelichtingen van de onderliggende inpassingsplannen. Het gaat namelijk om een beperkte aanpassing of wijziging van de geldende regeling. Waar nodig zijn deze onderzoeken in het kader van een eerdere procedure (omgevingsvergunning, inpassingsplan) reeds uitgevoerd.

### 3.2 Verantwoording uitruil bestemming 'Natuur' en 'Natuur-Recreatie'

Hoewel in het kader van het inpassingsplan 'Waterdunen' reeds een ruimtelijke beleidsafweging voor het toestaan van zilte teelten heeft plaatsgevonden, wordt het verleggen van de grens van de bestemming 'Natuur' en 'Natuur – Recreatie' ten behoeve van de oestergeul en het welkomstgebouw voor natuur- en recreatiegebied Waterdunen (nogmaals) kort getoetst aan het relevante actuele ruimtelijke beleid.

#### 3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en Omgevingsplan 2018

In het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 is het provinciaal beleid voor ruimte, milieu, natuur en water geformuleerd. Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten dit omgevingsplan vastgesteld. Op

11 maart 2016 en 7 juli 2017 hebben Provinciale Staten een herziening vastgesteld. Het Omgevingsplan 2012 – 2018 is nu nog van kracht tot het moment dat het Omgevingsplan 2018 wordt vastgesteld door Provinciale Staten. Het omgevingsplan heeft ter inzage gelegen (vanaf 26 april 2018).

In het omgevingsplan Zeeland 2012-2018 geeft de provincie aan Zeeland duurzaam verder te willen ontwikkelen door aan te sluiten op de behoefte van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. De provincie vertaalt dit in een langetermijnperspectief door te kiezen voor een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van economie, vestigingsklimaat en ruimtelijke kwaliteit. De omgeving, inwoners en economie van Zeeland hebben een sterke relatie en verbindingen met het water. Het Zeeuwse land is puur, mooi en divers. Het staat symbool voor de nuchtere, betrouwbare en authentieke kant van Zeeland.

Met de integratie wil de Provincie de kernkwaliteiten van Zeeland verder benutten, (h)erkennen en versterken. Het karakter van verschillende delen van Zeeland, met sterke, beeldbepalende sectoren en eigenheid van de omgeving, is daarvoor de basis. Deze basis is uitgewerkt voor economie, inwoners en omgeving.

Als onderdeel van een sterke economie zet de provincie in op aquacultuur. Het doel is ontwikkelingsruimte te bieden voor aquacultuur in de verschillende ontwikkelingsrichtingen: als extensieve teelt, als neventak bij agrarische bedrijven en als zelfstandige productiesector. De ontwikkeling van aquacultuur bevindt zich nog in een experimentele fase, waardoor teeltvormen en toekomstperspectieven nog in ontwikkeling zijn. De verschillende teelten en teeltcombinaties hebben verschillende verschijningsvormen en daardoor ook andere ruimtelijke consequenties. Vandaar dat een typering en zoneringsplan is aangebracht.

In hoofdstuk 2.3, geeft de Provincie haar visie weer op Zeeland, oftewel 'Land in Zee'. Het gebied waar land en zee samenkomen is volgens de Provincie bij uitstek geschikt om de zee te beleven en voor inwoners van omliggende drukke steden en Zeeuwen om te ontspannen. Bij de Zeeuws-Vlaamse kust, waar het plangebied is gelegen, wordt aangegeven dat het goed leven is in dit gebied. Mooie stranden, mooie natuur, leuke dorpen en stadjes, culinaire en bourgondische inslag. Er liggen hier kansen om dit verder te ontwikkelen. Zeker ook voor families (meerdere generaties) biedt dit gebied voor elk wat wils. De Provincie geeft als hoofdlijnen en focus van inzet onder andere het volgende aan:

- optimaal benutten van de recreatieve en toeristische potentie die het kustgebied biedt (inclusief (water)sport, cultuur en zorg);
- voortbouwen op de Zeeuwse traditionele sectoren (landbouw en visserij) door het bevorderen van innovatie.

### **Doorwerking plangebied**

Op de kaart 'Aquacultuur' van het Omgevingsplan is (de rand van) natuurgebied Waterdunen aangeduid als potentiële locatie voor aquacultuur. De gronden die voor zilte teelten in gebruik worden genomen liggen in deze zuidelijke rand van het natuurgebied. Het gebruik voor aquacultuur sluit dus aan bij

de provinciale visie zoals vastgelegd in het Omgevingsplan. Overigens wordt de aquacultuur rondom boerderij 't Hof Waterdunen gecombineerd met recreatie, educatie en landschapsonwikkeling.

De entreepunt met uitzichtpunt en speelnatuur voorziet in een slim ontwerp dat op een interactieve en educatieve manier bezoekers kennis wil laten maken met aquacultuur. Daarbij wordt met dit ontwerp rekening gehouden met de omgeving. Dit betekent dat de entreepunt zowel voor de mens aantrekkelijk is en tegelijkertijd een meerwaarde is voor de natuur in en nabij de omgeving. Het initiatief is passend in de Omgevingsvisie 2012-2018. De aquacultuur en de entree met uitzichtpunt en speelnatuur passen beiden binnen de visie van de Provincie, zoals aangegeven in het ontwerp Omgevingsplan 2018.



Figuur 3.1: Uitsnede Omgevingsplan 2012-2018: kaart Aquacultuur met aanduiding plangebied (Bron: Provincie Zeeland)

### 3.2.2 Verordening ruimte

In de Verordening ruimte van de provincie Zeeland die op 28 september 2012 door Provinciale Staten is vastgesteld, worden regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen (en wijzigingsplannen), de toelichting of ruimtelijke onderbouwing daaronder begrepen. De grondslag van de bevoegdheid tot het vaststellen van de verordening ligt in artikel 4.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij de vaststelling van strategisch beleid (in dit geval het Provinciale Omgevingsplan Zeeland 2012-2018) moet worden afgewogen welke onderdelen van het beleid zo belangrijk zijn dat deze in acht genomen

moeten worden bij ruimtelijke besluiten van gemeenten. Provinciale regels worden in dit geval gesteld vanuit provinciale ruimtelijke belangen. De verordening is een middel om provinciaal beleid te verwezenlijken. De verordening is tweemaal op onderdelen herzien.

### **Doorwerking plangebied**

Op de kaarten behorende bij de provinciale verordening zijn de Hogedijk en Nolletjesdijk aangeduid als 'bestaande natuur' en 'landschap en erfgoed'. De oestergeul en de entrepunt met uitzichtpunt en speelnatuur zijn enkel als 'landschap en erfgoed' aangeduid. In artikel 2.2 van de verordening zijn regels voor de betreffende aanduiding opgenomen.

#### *Oestergeul/ Natte aquacultuur en Entree met uitzichtpunt en speelnatuur*

Voor de ontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld, waarbij aandacht is besteed aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing (zie ook paragraaf 3.7). Bovendien wordt ter plaatse niet meer mogelijk gemaakt dan de oestergeul/natte aquacultuur, waarbij 'Natuur - Recreatie' de hoofdbestemming is.

Binnen de vigerende regels binnen de bestemming 'Natuur – Recreatie' zijn drie (entree)gebouwen mogelijk. Een van deze gebouwen is nu ten zuidwesten als entree met uitzichtpunt en speelnatuur voorzien en wordt mogelijk gemaakt door herbegrenzing van de bestemming 'Natuur – Recreatie'. Enkel de goothoogte wijzigt. Hierover zijn geen regels opgenomen in de Verordening. Het initiatief voldoet dan ook aan de voorwaarden uit de Verordening.

Van belang is de bepaling dat een ontwikkeling, mede tot behoud en bescherming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden strekt en daartoe regels stelt. Van een specifieke aantasting van de betreffende waarden is met het initiatief geen sprake. Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van het de oestergeul/natte aquacultuur en de entrepunt met uitzichtpunt en speelnatuur past binnen de regels van de provinciale Verordening ruimte.

### **3.2.3 Visie gemeente Sluis: 'Krachtig verbonden'**

De gemeente Sluis heeft haar toekomstvisie vastgelegd in de visie 'Krachtig Verbonden'. Deze visie is op 17 december 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. De visie is een herziening van de structuurvisie, het wmo-beleidsplan, de woonvisie en het gebiedsplan 'Natuurlijk Vitaal'. In het visiedocument worden diverse thema's behandeld die spelen binnen de gemeente Sluis.

### **Doorwerking plangebied**

#### *Oestergeul/ Natte aquacultuur*

Binnen het thema 'landbouw en landschap' is aangegeven dat een evenwichtige verdeling van landbouw, cultuurhistorie en recreatie en een sterke relatie tussen deze aspecten ervoor moet zorgen dat het landschap op bepaalde plaatsen niet onder druk komt te staan. Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met een juiste landschappelijke inpassing. Behalve aan een landschappelijke inpassing is bij de realisatie van de oestergeul/natte aquacultuur ook aandacht besteed aan een versterking van de recreatieve beleefbaarheid en toegankelijkheid. Het plan past daarmee goed in de visie van de gemeente Sluis.

#### *Entree met uitzichtpunt en speelnatuur*

De beoogde entree met uitzichtpunt en speelnatuur nabij de parkeerplaats Puijensdijk vormt een goede overgang tussen het achterland en kustland in gemeente Sluis. Daarbij wordt met name voor het zuidwestelijke deel van Waterdunen meer ingespeeld op een meer eenduidige en herkenbare profilering van het gebied Waterdunen. Hiermee worden direct alle aspecten en mogelijkheden die de streek biedt door middel van speelnatuur beter benut. Tevens wordt door de realisatie van een entreegebouw voorzien in een slechtweervoorziening, waardoor dagrecreatie toch mogelijk wordt gemaakt. Voorzien wordt in een gevarieerd toeristisch-recreatief punt waarbij een sterke verbinding gemaakt wordt tussen de kustzone en achterland. De realisatie van een entree met uitzichtpunt en speelnatuur sluit hierdoor aan op het gedachtegoed zoals opgenomen in de gemeentelijke Structuurvisie.

## **3.3 Geluid**

#### *Wettelijk kader*

Akoestisch onderzoek in het kader van de geplande ruimtelijke ontwikkeling dient plaats te vinden volgens de Wet ruimtelijke ordening, de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer.

#### *Entree met uitzichtpunt en speelnatuur*

De entree met uitzichtpunt en speelnatuur is alleen bereikbaar voor fietsers en wandelaars. Auto's van bezoekers moeten geplaatst worden op de parkeerterreinen die elders in of bij het gebied Waterdunen zijn aangelegd. Voor de entree met uitzichtpunt en speelnatuur is daarbij het parkeerterrein ter hoogte van Puijensdijk, ten zuiden van de entree met uitzichtpunt en speelnatuur, van belang. Bezoekers komen vanaf deze kant via de fiets- en wandelbrug over de aanwezige geul bij het informatiecentrum.

Naast bezoekers (wandelaars en fietsers) van het informatiecentrum vinden verkeersbewegingen plaats ten behoeve van de aan- en afvoer van bedrijfspersoneel en producten. Deze aan- en afvoer vindt hoofdzakelijk plaats met personenauto's en aanhangers of bestelbussen via de zuidelijke toegangsweg naar de bedrijfsgebouwen.

In de uitgevoerde quickscan geluidsaspecten verkeersaantrekkende werking ten behoeve van de eerder voorgenomen ontwikkeling van het Kustlaboratorium op Schouwen-Duiveland (Grontmij 2013) met een vergelijkbare opzet als Kustlaboratorium in Waterdunen, is voor het informatiecentrum uitgegaan

van circa 30 ritten per werkdag (personenauto's). Dit betreft in het geval van Waterdunen dus ritten naar de parkeerplaatsen die elders in of bij het gebied zijn dan wel worden aangelegd.

Ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten is in het genoemde onderzoek uitgegaan van circa 60 ritten per dag op basis van 5 bedrijven. Voor deze locatie is echter op basis van een kleiner aantal bedrijven een inschatting van circa 30 ritten per dag reëel. Deze ritten worden uitgevoerd via de zuidelijke toegangsweg naar het erf.

Het genoemde onderzoek heeft geleid tot de conclusie dat het realiseren van het entree met uitzichtpunt akoestisch gezien niet tot bezwaren leidt en dat de berekende geluidsbelasting ruimschoots binnen de toetsingscriteria van de Circulaire Indirecte Hinder past. Er is geen reden aan te nemen dat, zeker gezien de beperkte bedrijfsactiviteiten en de wijze waarop auto's van bezoekers op parkeerterreinen worden geplaatst die elders in of bij het gebied Waterdunen zijn dan wel worden aangelegd, deze situatie voor de entree met uitzichtpunt en speelnatuur Waterdunen tot een andere conclusie zou leiden. Nader akoestisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

### 3.4 Luchtkwaliteit

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

#### Doorwerking plangebied

Gezien de zeer beperkte verkeersaantrekkende werking van de oestergeul/natte aquacultuur en de entree met uitzichtpunt en speelnatuur draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

### 3.5 Natuurtoets

#### *Oestergeul/ Natte aquacultuur*

De voorgenomen ontwikkeling van aquacultuur in de vorm van een oestergeul vindt plaats op een natuur- en landschapsvriendelijke wijze. De beoogde ontwikkeling van de oestergeul/natte aquacultuur en de entree met uitzichtpunt en speelnatuur heeft geen effect op het Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe.

Uit de natuurtoets (2006), actualisatie natuurtoets (2010) en het rapport over de effecten en maatregelen beschermde soorten (Waardenburg 2012) is, in het kader van het inpassingsplan 'Waterdunen' en de aangevraagde Flora- en faunawet ontheffing voor de uitvoering van het project Waterdunen, gebleken dat in het plangebied van Waterdunen sprake is van het voorkomen van de steenuil. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden ten behoeve van de graaf- en bouwwerkzaamheden is destijds ontheffing aangevraagd en verleend van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en

Faunawet voor de periode van 1 april 2013 tot en met 31 december 2015. Aan deze ontheffing zijn destijds voorschriften verbonden en zijn mitigerende maatregelen uitgevoerd op basis van het Maatregelenpakket Steenuil Waterdunen (2012). Deze maatregelen zijn voorzien in het zuidwestelijk deel van het plangebied van Waterdunen onder meer het inrichten van een nieuw aan te leggen fourageergebied, het plaatsen van nieuwe nestkasten en het geschikt maken van de aan de oostzijde gelegen boomgaard als leefgebied voor de Steenuil.

In de genoemde ontheffingsperiode zijn deze mitigerende maatregelen getroffen en zijn de destijds beoogde inrichtingsmaatregelen (vnl. graafwerkzaamheden t.b.v. de geulen) met een mogelijk tijdelijk verstorend effect (geluid en beweging) uitgevoerd. Door de getroffen mitigerende maatregelen en de beperkte omvang van de nog resterende inrichtingsmaatregelen op de percelen voor zeegroenten-teelt, worden geen negatieve effecten op de steenuil verwacht. De uiteindelijke inrichting en beheer van het gebied ten behoeve van aquacultuur, met onder meer kleinschalige percelen met diverse zilte gewassen, maar ook de verbeterde erfinrichting (zie Beplantingsplan Hof Waterdunen, 2015) zal naar verwachting een verdere positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van het leefgebied van de steenuil.

### **Doorwerking plangebied**

Ten behoeve van het wijzigingsplan 'Kustlaboratorium Waterdunen Zilten Teelten' (vastgesteld 29 mei 2018), is door Stichting het Zeeuwse Landschap een update uitgevoerd van de uit 2006 daterende Natuurtoets Waterdunen en van de daarvan in 2010 uitgevoerde actualisatie (de bijlage 'Update natuurtoets').

Op de gronden van de toekomstige zeegroentenpercelen, waar de oestergeul van uitmaakt, van het Kustlaboratorium komen geen beschermde plantensoorten voor, met uitzondering van twee zeldzame akkerkruiden (éénjarigen) die soms vanuit de zaadbank kortstondig in het gebied verschijnen. Het staat vast dat er voor deze soorten geen toekomst is binnen het gebied en hun voorkomen is onvoorspelbaar en efemer. Voorgesteld wordt om voor deze soorten geen mitigerende maatregelen te nemen. Mitigerende maatregelen zijn overigens eenvoudig en met weinig kosten mogelijk, maar een duurzaam behoud kan worden uitgesloten.

De aanwezige broedvogels zijn veldleeuwerik en patrijs. Omdat er geen werkzaamheden tijdens de broedperiode plaatsvinden zullen deze soorten in de aanlegfase geen hinder ondervinden. Na de aanleg blijft het biotoop geschikt en in de omgeving wordt veel biotoop voor deze soorten aangelegd/geoptimaliseerd.

Binnen het gebied komen geen beschermde zoogdieren, vlinder, reptielen en amfibieën voor en er is geen open water waarin vissen zouden kunnen voorkomen. Voor zover aan de orde, zal ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming gevraagd worden bij de aanvraag omgevingsvergunning. Gelet op de update van de Natuurtoets, is er geen aanleiding om te veronderstellen dat deze ontheffing niet verleend kan worden.

Gelet op het bovenstaande worden er geen blijvende en uitsluitend marginale effecten op de wettelijk beschermde flora en fauna verwacht tijdens en na uitvoering van de aanleg van de oestergeul en het

entrepunt met uitzichtpunt en speelnatuur er zal in geen sprake zijn van overtreding van de Wet natuurbescherming.

### 3.6 Bodem

Uit inventariserend onderzoek voor het 'PIP Waterdunen' naar beschikbare (chemische en fysische) bodemkwaliteitsgegevens (Tauw, 2012) is gebleken dat op veel landbouwpercelen (waaronder delen van het plangebied) vooronderzoeken zijn uitgevoerd, waarbij op alle locaties is geconstateerd dat er geen bodembedreigende activiteiten hebben plaats gevonden (onverdacht).

Verder is door de gemeente Sluis een bodemkwaliteitskaart opgesteld waaruit blijkt dat het plangebied Waterdunen tot 2 m -m.v. voldoet aan de achtergrondwaarde. Wegbermen en verdachte locaties zijn uitgesloten van de bodemkwaliteitskaart. Ten aanzien van verdachte locaties is uit onderzoek van Oranjewoud voor het plangebied Waterdunen gebleken dat het daarbij met name gaat om aanwezige erfverhardingen en puinpaden. Tevens is in het kader van de overdracht van gronden aanvullend milieuhygiënisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft geen aanleiding gegeven voor verder onderzoek of voor beperkingen aan het bodem- en grondgebruik.

#### Doorwerking plangebied

Gelet op het voorgaande wordt nader onderzoek voor de oestergeul/natte aquacultuur en de entree met uitzichtpunt en speelnatuur naar de bodemkwaliteit niet nodig geacht.

### 3.7 Water

Via het Aanmeldformulier watertoetsproces (zie bijlagen) zijn de waterhuishoudkundige consequenties van het plan inzichtelijk gemaakt. Daaruit blijkt dat de waterhuishoudkundige gevolgen van de planwijziging beperkt zijn. De ingevulde watertoetstabel vormt de volledige waterparagraaf van onderhavige toelichting. Voor de entree met uitzichtpunt en speelnatuur geldt dat het bouwtechnisch al mogelijk was om een dergelijk ontvangstgebouw te realiseren binnen de bouwregels. Voor het aspect 'water' geldt dan ook dat hier al binnen de vigerende regels rekening mee gehouden is. Voor zover aan de orde, zal bij de aanvraag omgevingsvergunning nadere invulling gegeven worden aan dit aspect. Gelet op de watertoets, is er geen aanleiding om te veronderstellen dat de vergunning niet verleend kan worden.

### 3.8 Landschap en natuur (recreatie)

Hof Waterdunen, waar de oestergeul onderdeel van uitmaakt, ligt in een zone waar enige verstoring van broedvogels wordt toegelaten. De ganzen en eenden die de grootste vogelgroep vormen in het gebied zijn immers minder gevoelig voor verstoring door recreanten.



Het circuitpad, een fietspad en wandelpaden over of langs het plangebied versterken de toegankelijkheid voor recreatief gebruik van het gebied. Bewoners van aanliggende wijken en toeristen die al dan niet op vakantiepark Molecaten verblijven, kunnen het Kustlaboratorium met zijn zilte teelten als uitloopgebied gebruiken, waarbij natuurbeleving centraal staat. Een informatiecentrum op het 't Hof Waterdunen geeft invulling aan milieueducatie, educatie over zilte teelten en rustpunten.

De tot in de zilte gewaspercelen doorgetrokken uitlopers van de hoofdgeulen versterken de natuurlijke van deze zone. Het opwerpen van een lage kade met enige beplanting over het nog steeds iets verhoogde traject van de oude dijk die ooit de voormalige Schallegallepolder begrensd, brengt niet alleen een landschappelijk fraai element in, maar herinnert ook aan de oude cultuurhistorie van het gebied.

De identiteit van 't Hof Waterdunen blijft behouden doordat de relatie tussen de Hogedijk en het erf zichtbaar blijft, de toegangsweg zijn huidige tracé behoudt, de elementen op het erf blijven en het als een 'polder-atol' in het getijdegebied blijft liggen. Nieuwe functies worden gekoppeld aan bestaande elementen:

- het (gerestaureerde) woonhuis is een beheerderswoning geworden;
- de oude stal wordt bedrijfsgebouw voor de teelt van zilte gewassen;
- de kapschuur is vervangen voor een bedrijfsgebouw voor de natte aquacultuur met daarin ondergebracht een informatiecentrum;
- gelet hierop, kan geconcludeerd worden dat voldaan kan worden aan de voorwaarden ten aanzien van Landschap, natuur en recreatie.

### 3.9 Cultuurhistorie en archeologie

Op basis van bureauonderzoek (Oranjewoud, Archeologisch Rapport 2006/21) is vastgesteld dat het plangebied Waterdunen deel heeft uitgemaakt van een gebied dat zeker tot het jaar 1000 na Chr. onder sterke invloed van de zee heeft gestaan. De bewoning op basis van archeologische bronnen beperkt zich tot de zuidelijk van het plangebied gelegen kern Groede, waar vanaf de Romeinse Tijd enig bewoning aanwezig is geweest. Met de bouw van het fort Hendrik raakte ook een kern aan de oostzijde van het plangebied bewoond, voor deze kern gebeurde dit in de nieuwe tijd.

#### Doorwerking plangebied

Uit het plangebied van Waterdunen zelf, waar de oestergeul/natte aquacultuur en de entree met uitzichtpunt en speelnatuur onderdeel van uitmaken, zijn geen aanwijzingen bekend voor een omvangrijke bewoning. De bewoning zal zich hebben beperkt tot enkele boerderijen op de hoger gelegen delen van het landschap en vaak op dezelfde plaats hebben gecontinueerd. Het plangebied heeft een zeer lage tot lage trefkans op het aantreffen van archeologische resten.

In 2012 heeft er door Transect een aanvullend bureauonderzoek plaatsgevonden ("Transect-rapport 84, Groede Project Waterdunen, Gemeente Sluis, Aanvullend Archeologisch Bureauonderzoek met controleboringen", zie ook de bijlagen behorende bij deze toelichting voor de belangrijkste bevindingen uit dit archeologisch bureauonderzoek). Uit dit onderzoek zijn veertien zones naar voren gekomen

die nader onderzocht moeten worden. Zowel de oestergeul als de entrepunt liggen buiten deze veertien zones, waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is.

De provinciale Cultuurhistorische waardenkaart laat zien dat er geen sprake is van aardkundig waardevolle gebieden of terreinen met archeologische betekenis of waarden.

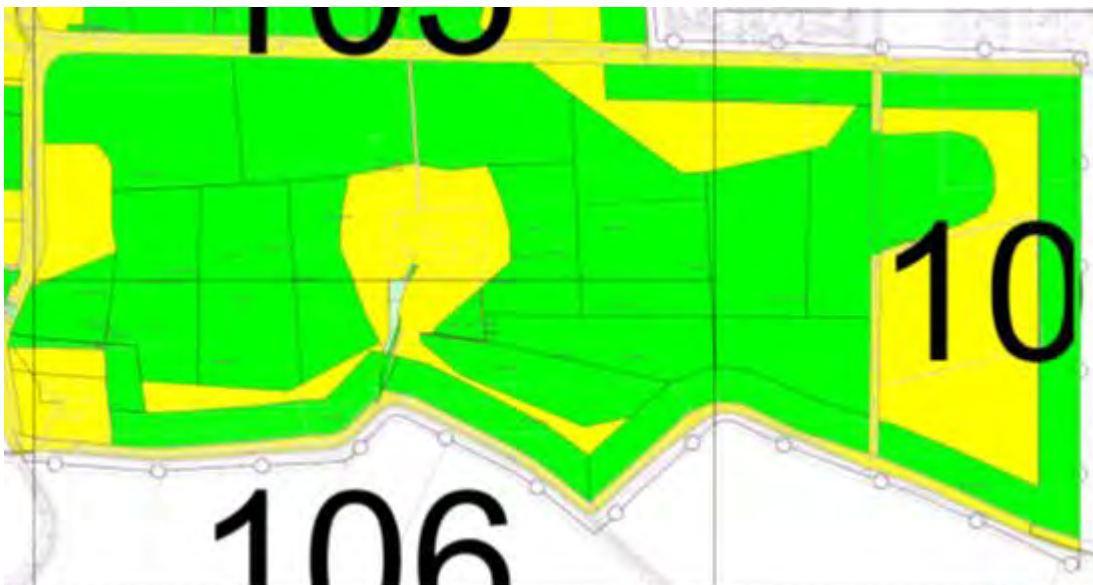
De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen dan ook geen beletsel voor de beoogde ontwikkeling.

### 3.10 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. In de omgeving liggen geen bedrijven, die gevolgen kunnen hebben voor de externe veiligheid van het gebied. Tevens zijn de oestergeul/natte aquacultuur en de entree met uitzichtpunt en speelnatuur zelf geen inrichting die onder het besluit externe veiligheid valt. Tenslotte zijn in de omgeving geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig, noch planologisch relevante leidingenstroken, (buis)leidingen en hoogspanningsleidingen of -verbindingen waarbij externe veiligheidsaspecten in het geding kunnen zijn.

### 3.11 Explosieven

Voor het gehele plangebied Waterdunen is, daar waar sprake is was van voorgenomen grondwerkzaamheden, explosievenonderzoek uitgevoerd. Met betrekking tot het wijzigingsgebied Hof Waterdunen is in onderstaand figuur weergegeven waar dit onderzoek heeft plaatsgevonden en wat daarvan de consequenties zijn.



Figuur 3.2: Zones munitieonderzoek

Het groen gekleurde gebied geeft het gebied aan waar munitie-onderzoek heeft plaats gevonden. Op basis van de resultaten van dit onderzoek is dit groene gebied vrijgegeven tot 3,50 m. -NAP. Het geel

gekleurde gebied is niet onderzocht en zodoende niet vrijgegeven. Een deel van de oestergeul/natte aquacultuur is gelegen in dit gebied. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij het uitvoeren van bodemverstorende werkzaamheden (i.c. de landschappelijke inrichting).

### **3.12 Verkeer en parkeren**

De entree met uitzichtpunt en speelnatuur is alleen bereikbaar voor fietsers en wandelaars. Auto's van bezoekers moeten geplaatst worden op de parkeerterreinen die elders in of bij het gebied Waterdunen zijn dan wel worden aangelegd.

Naast bezoekers van de entree met uitzichtpunt en speelnatuur vinden beperkte verkeersbewegingen plaats ten behoeve van de aan- en afvoer van bedrijfspersoneel en producten. Deze beperkte aan- en afvoer vindt hoofdzakelijk plaats met personenauto's en aanhangers of bestelbussen via de zuidelijke toegangsweg naar de bedrijfsgebouwen.

## 4. JURIDISCHE PLANOPZET

### 4.1 Inleiding

Het inpassingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels met daarbij een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van een bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het inpassingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het inpassingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het inpassingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het inpassingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen en inpassingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend inpassingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

### 4.2 Systematiek van de regels

Het inpassingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. In dit inpassingsplan worden verschillende locaties integraal meegenomen. De enkelbestemmingen en eventuele dubbelbestemming en aanduidingen zijn overgenomen uit de plannen die vigerend waren voordat dit plan in werking is getreden. Dit inpassingsplan vervangt deze plannen geheel voor de locaties.

Dit is anders geregeld met de vergroting van de maximale inhoud van woningen naar 1000 m<sup>3</sup>. Hiervoor is een gebiedsaanduiding opgenomen -Gebiedsaanduiding overige zone - aanpassing planregels Wonen en Wonen – 1-. Deze aanduiding ligt op de woonbestemmingen en past een klein gedeelte

van de regels van de vigerende plannen aan. Voor het overige blijven de regels van de inpassingsplannen 1e herziening PIP Waterdunen (NL.IMRO.9929.IPPWatdunen1eHerz-VA01) en PIP Waterdunen (NL.IMRO.9929.vIPPWatdunen-ONH1) onverkort van toepassing.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het inpassingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

### **Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan:

- *Begrippen*: In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het inpassingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.
- *Wijze van meten*: Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

### **Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

*Bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie.

- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).
- *Nadere eisen*: in deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.
- *Afwijken van de bouwregels*: Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde oppervlaktematen van bijgebouwen en herbouw van een woning buiten het bouwvlak, die conform de bouwregels niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

- *Specifieke gebruiksregels*: in deze bepaling is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.
- *Afwijken van de gebruiksregels*: Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde vormen van gebruik, die conform de bestemmingsomschrijving niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

### Hoofdstuk 3: Algemene regels

In het derde hoofdstuk zijn de regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. De algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

- *Anti-dubbeltelbepaling*: deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een inpassingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene bouwregels*: deze bepaling geeft algemene regels voor de bouw van ondergeschikte bouwregels en voor ondergronds bouwen.
- *Algemene gebruiksregels*: deze bepaling geeft algemene regels over wat onder een strijdig gebruik wordt verstaan.
- *Algemene aanduidingsregels*: in deze bepaling zijn gebiedsaanduidingen opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze bepaling is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het inpassingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene wijzigingsregels*: in deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene procedureregels*: in deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen, het toepassen van een afwijkings- en een wijzigingsbevoegdheid.

### Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel(s)

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:

- *Overgangsrecht*: bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het inpassingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid.

Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Een hardheidsclausule is opgenomen zodat Het bevoegd gezag kan afwijken van het overgangsrecht voor gebruik.

- *Slotregel:* deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

### 4.3 Toelichting op bestemmingen

#### **Artikel 3: Natuur**

De natuurbestemming is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van (estuariene) natuur en de landschappelijke waarden. Vandaar dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd mogen worden en er werken- en werkzaamheden worden genoemd die alleen na omgevingsvergunningverlening zijn toegestaan.

#### **Artikel 4: Natuur – Recreatie**

Deze bestemming is, behalve het behoud, herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden, ook gericht op recreatie. In dit inpassingsplan wordt binnen deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - recreatie - zilte teelten', het telen van zilte teelten toegestaan. In de begrippenlijst is een definitie opgenomen van het telen van zilte teelten.

De bouwregels maken het ontvangstgebouw voor de Waterdunen mogelijk, met een maximale bouwhoogte van 5 meter. Binnen deze bestemming is geregeld dat bepaalde werken- en werkzaamheden alleen na een omgevingsvergunning zijn toegestaan.

#### **Artikel 5: Recreatie**

Deze bestemming maakt dagrecreatieve ontwikkelingen mogelijk. De mogelijkheid om medewerking te verlenen aan een strandpaviljoen is verwijderd, vanwege redenen die eerder in deze toelichting aan de orde zijn gekomen.

#### **Artikel 6: Wonen**

Deze bestemming is gericht op gronden waarop wordt gewoond. Bij 't Killetje is een kleine strook omgezet naar deze bestemming (zonder bouwvlak). Dit kan in gebruik genomen worden als tuin.

#### **Artikel 7: Wonen – 1**

Deze bestemming is gericht op gronden waarop wordt gewoond. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - recreatiewoningen', worden in dit inpassingsplan drie recreatiewoningen toegestaan. De maximale oppervlakte van woningen, waaronder de recreatiewoningen, wordt in de bouwregels bepaald.

#### **Artikel 8: Waterstaat – Waterkering**

Deze bestemming is gericht op de bescherming van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering. Vandaar dat de bouwmogelijkheden en het uitvoeren van werken- en werkzaamheden beperkt wordt in de regels.

**Gebiedsaanduiding overige zone - aanpassing planregels Wonen en Wonen – 1**

Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding worden de inpassingsplannen 1e herziening PIP Waterdunen (NL.IMRO.9929.IPPWatdunen1eHerz-VA01) en PIP Waterdunen (NL.IMRO.9929.vIPPWatdunen-ONH1) gedeeltelijk gewijzigd. De maximale inhoud van de woningen wordt 1000 m<sup>3</sup> en voor de duidelijkheid is de maximale oppervlakte die bebouwd mag worden (40%) verplaatst naar de kolom 'oppervlakte' in plaats van de kolom 'inhoud'. Voor het overige blijven de regels van deze plannen ongewijzigd en geldend.



## 5. UITVOERBAARHEID

### 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een inpassingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen provincie en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het inpassingsplan van start gaan.

#### **Wettelijk (voor)overleg**

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een inpassingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit inpassingsplan zijn geïnformeerd via de projectgroep Waterdunen.

#### **Tervisielegging ontwerp**

Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland heeft op 20 november 2018 het ontwerp van de 2e herziening PIP Waterdunen vastgesteld. Het ontwerp van de 2e herziening PIP Waterdunen heeft van 23 november 2018 tot en met 3 januari 2019 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

#### **Vaststellingsprocedure**

De 2<sup>e</sup> herziening PIP is door Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland op 3 maart 2018 vastgesteld. Na vaststelling van het inpassingsplan wordt het plan voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### 5.2 Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van de oestergeul is in handen van Het Zeeuws Landschap. Het Welkom in Waterdunen gebouw is een initiatief van verschillende partijen. Met Het Zeeuws Landschap en de overige partijen zijn door de provincie afspraken gemaakt over het kostenverhaal. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemers.

## Regels

## **2e herziening PIP Waterdunen**

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>10</b>
Artikel 3	Natuur	10
Artikel 4	Natuur - Recreatie	12
Artikel 5	Recreatie	14
Artikel 6	Wonen	15
Artikel 7	Wonen - 1	17
Artikel 8	Waterstaat - Waterkering	21
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>22</b>
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 10	Algemene bouwregels	23
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	27
Artikel 14	Overige regels	28
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>29</b>
Artikel 15	Overgangsrecht	29
Artikel 16	Slotregel	30
<b>Bijlagen bij regels</b>		<b>31</b>
Bijlage 1	Lijst Nieuwe Economische Dragere	32

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het inpassingsplan 2e herziening PIP Waterdunen met identificatienummer NL.IMRO.9929.IPPWatdunen2eHer-VG01 van de provincie Zeeland.

### 1.2 inpassingsplan

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

### 1.3 aan- en uitbouw:

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

### 1.4 aan huis gebonden beroep

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

### 1.5 aanduiding

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

### 1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.7 achtererf

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

### 1.8 bebouwing

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

## **1.9 bedrijf**

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

## **1.10 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen**

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen krachtens een vóór dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;

## **1.11 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

## **1.12 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

## **1.13 bijgebouw**

een vrijstaand gebouw of hooguit door middel van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoofdgebouw verbonden gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw zoals bijvoorbeeld garages, hobbyruimten, bergingen en huisdierenverblijven, maar geen woon- en werkruimten.

## **1.14 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.

## **1.15 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels van de inpassingsplannen PIP Waterdunen (NL.IMRO.9929.VPPWatdunen-ONH1), 1e herziening PIP Waterdunen (NL.IMRO.9929.IPPWatdunen1eHerz-VA01) en 2e herziening PIP Waterdunen, in samenhang bezien, een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.'

## **1.16 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

## **1.17 bouwvlak**

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

### **1.18 bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### **1.19 Dagrecreatie**

het tussen zonsopgang en zonsondergang benutten van voor de recreatie bestemde, c.q. ingerichte gronden en voorzieningen.

### **1.20 dakkapel**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

### **1.21 Erf**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

### **1.22 estuariene natuur**

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

### **1.23 gebouw**

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

### **1.24 hoofdgebouw**

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

### **1.25 hoofd(woon)verblijf**

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

### **1.26 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen**

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

### **1.27 landschapswaarde**

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



**1.28 landschaps- en/of natuurbeschermingsdeskundige**

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

**1.29 mantelzorg**

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

**1.30 natuurwaarde**

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

**1.31 nieuwe economische drager (NED)**

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

**1.32 nutsvoorzieningen**

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

**1.33 ondergronds**

beneden peil.

**1.34 overkapping**

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

**1.35 peil**

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg of de kruin van een dijk grenzen: de hoogte van die weg respectievelijk kruin van de dijk;
- b. bij ligging in het water: het Normaal Amsterdams Peil (NAP);
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein.

**1.36 recreatiewoning**

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

**1.37 voorgevel**

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

**1.38 weg**

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

**1.39 woning**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Hieronder vallen tevens bijzondere woonvormen in de vorm van begeleid wonen door (licht) verstandelijk gehandicapten en ex-psihiatrische patiënten.

**1.40 zijerf**

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

**1.41 zilte teelten**

de teelt van grondgebonden dan wel watergebonden gewassen met een zilt karakter en/ of de teelt van aquatische organismen (aquacultuur), mede ten behoeve van de recreatieve natuurbeleving.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     afstanden**

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

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

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

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

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

### **2.4     dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

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

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

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

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

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

### **2.8     vloeroppervlakte**

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

### **2.9     ondergeschikte bouwdelen**

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Natuur

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

#### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 meter.

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

##### 3.3.1 Verbod

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

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

##### 3.3.2 Uitzonderingen

Het verbod in 3.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

### 3.3.3 *Uitzondering natuurontwikkeling*

Het verbod in 3.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

### 3.3.4 *Voorwaarde omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.3 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en/of landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

### 3.3.5 *Adviesaanvraag*

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

## Artikel 4      **Natuur - Recreatie**

### 4.1      **Bestemmingsomschrijving**

4.1.1    *De voor Natuur - Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

De voor Natuur - Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuur en de landschappelijke waarden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - recreatie - zilte teelten ': tevens het telen van zilte teelten;
- c. dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen;
- d. groen;
- e. wegen, wandel- en fietspaden en andere verharding;
- f. water;
- g. oevers en taluds;
- h. waterhuishoudkundige doeleinden en waterstaatswerken;
- i. bijbehorende voorzieningen.

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

- a. gebouwen ten behoeve van dagrecreatie;
- b. gebouwen ten behoeve van de beleving en observatie van natuur;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 4.2      **Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter, met dien verstande dat voor maximaal één gebouw de bouwhoogte ten hoogste 5 meter mag bedragen;
- b. het aantal gebouwen bedraagt ten hoogste 3;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 meter.

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

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2 onder c tot een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter.

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

4.4.1    *Verbod*

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

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

- e. het aanleggen van dammen, kades, duikers, monders, schoeiingen of aanlegplaatsen voor recreatievaartuigen.

#### 4.4.2 *Uitzonderingen*

Het verbod in 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. de aanleg, het normaal onderhoud en het beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. plaatsvinden ten behoeve van het telen van zilte teelten binnen de daarvoor opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van natuur - recreatie - zilte teelten';
- c. werken en werkzaamheden ten behoeve van het onderhoud van watergangen en kaden alsmede het baggeren;
- d. het aanbrengen van leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voor zover dit voor de waarden van de gronden van geringe betekenis moet worden geacht;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

#### 4.4.3 *Uitzondering natuurontwikkeling*

Het verbod in 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

#### 4.4.4 *Voorwaarde omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.4 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en/of landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

#### 4.4.5 *Adviesaanvraag*

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

## Artikel 5      Recreatie

### 5.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'strand': strand;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, strandposten, nutsvoorzieningen en water.

### 5.2      Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 5.2.1    *Gebouwen en overkappingen*

Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van ten hoogste 1 strandpost met een maximale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup> en een maximale goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk 4 meter en 8 meter, gemeten vanaf de bovenkant van de vloer van het gebouw;

#### 5.2.2    *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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



## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemene bouwregels

- a. Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd.
- b. Uitsluitend de volgende bouwwerken mogen worden gebouwd:
  1. bijgebouwen;
  2. overkappingen;
  3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 6.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per bouwperceel is ten hoogste één woning toegestaan, tenzij anders is aangegeven;
- c. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter;
- d. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 meter;
- e. vergroting van bouwwerken ten behoeve van de recreatiewoningen en nieuwbouw ten behoeve van de recreatiewoningen is alleen toegestaan als voldaan wordt aan de brandveiligheidseisen;
- f. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en / of inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

Bouwwerk	Goothoogte	Bouwhoogte	Oppervlakte	Inhoud
bijgebouwen en overkappingen bij de woning	3,5 m	6 m	ten hoogste 40% van het zijerf en achtererf met een maximum van 60 m <sup>2</sup>	

#### 6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *6.3.1 Afwijking bouwen grotere bijgebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen in de omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 onder f voor het vergroten van de maximaal toelaatbare oppervlakte bijgebouwen ten behoeve van het stallen van (klein)vee of de opslag van materieel ten behoeve van het onderhoud van het perceel tot een gezamenlijk oppervlakte van de bijgebouwen van ten hoogste 120 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat een afwijking alleen kan worden toegestaan op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 3.500 m<sup>2</sup>.

#### *6.3.2 Afwijking bouwen tot perceelsgrens*

Burgemeester en wethouders kunnen in de omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 onder c voor de bouw van een aan- of uitbouw of bijgebouw op een kleinere afstand tot of in de zijdelingse perceelsgrens, mits dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

## Artikel 7 Wonen - 1

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, op voormalige agrarische bedrijfslocaties;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'tuin': uitsluitend een tuin;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - recreatiewoningen' tevens voor maximaal 3 recreatiewoningen;
- d. erven;
- e. toegangs- en achterpaden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. bijbehorende voorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Algemene bouwregels

- a. Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd.
- b. Uitsluitend de volgende bouwwerken mogen worden gebouwd:
  1. hoofdgebouwen (woningen), inclusief aan- en uitbouwen;
  2. bijgebouwen;
  3. overkappingen;
  4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 7.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per bouwperceel is ten hoogste één woning toegestaan, tenzij anders is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - recreatiewoningen' zijn ten hoogste 3 recreatiewoningen toegestaan;
- d. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter;
- e. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 meter;
- f. vergroting van bouwwerken ten behoeve van de recreatiewoningen en nieuwbouw ten behoeve van de recreatiewoningen is alleen toegestaan als voldaan wordt aan de brandveiligheidseisen;
- g. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer bedraagt ten minste 20 m bij de volgende wegen:
  1. Zandertje;
  2. Walendijk;
  3. Puijendijk.
- h. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en / of inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

Bouwwerk	Goothoogte	Bouwhoogte	Oppervlakte	Inhoud
hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen)	7 m	11 m	ten hoogste 40% van het bouwperceel	maximaal 1000 m <sup>3</sup>

bijgebouwen en overkappingen bij de woning	3,5 m	6 m	ten hoogste 40% van het zijerf en achtererf met een maximum van 60 m <sup>2</sup>	
recreatiewoning Slikkenburgseweg 7a (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen.		3,5 m	66 m <sup>2</sup>	
recreatiewoning Slikkenburgseweg 7b (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen.		3,5 m	45 m <sup>2</sup>	
recreatiewoning Slikkenburgseweg 7c (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen.		3,5 m	45 m <sup>2</sup>	

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

### 7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

## 7.3 **Afwijken van de bouwregels**

### 7.3.1 *Afwijking bouwen grotere bijgebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen in de omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.2 onder f voor het vergroten van de maximaal toelaatbare oppervlakte bijgebouwen ten behoeve van het stallen van (klein)vee of de opslag van materieel ten behoeve van het onderhoud van het perceel tot een gezamenlijk oppervlakte van de bijgebouwen van ten hoogste 120 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat een afwijking alleen kan worden toegestaan op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 3.500 m<sup>2</sup>.

### 7.3.2 *Afwijking nieuwbouw NED*

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 7.2 een omgevingsvergunning verlenen voor het vervangend nieuw bouwen van een gebouw ten behoeve van het vestigen van een NED, met inachtneming van het volgende:

- a. afwijking is alleen toegestaan voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van een nieuwe economische drager (NED) waarbij de vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan de in bijlage 1 genoemde maximale vloeroppervlakte;
- b. afwijking is alleen toegestaan als ten minste eenzelfde oppervlak aan bestaande bedrijfsgebouwen behorende tot het voormalige agrarisch bedrijf wordt gesloopt;
- c. nieuwe gebouwen worden binnen het bestemmingsvlak gebouwd;
- d. afwijking wordt alleen toegestaan indien ook toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in 7.5.

### 7.3.3 *Afwijking bouwen tot perceelsgrens*

Burgemeester en wethouders kunnen in de omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.2 onder c voor de bouw van een aan- of uitbouw of bijgebouw op een kleinere afstand tot of in de zijdelingse perceelsgrens, mits dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

### 7.3.4 *Afwijking bouwen nabij de bestemming verkeer*

Burgemeester en wethouders kunnen in de omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.2 onder e voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen een afstand van 20 meter tot de bestemming Verkeer, mits:

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

## 7.4 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

## 7.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

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

- a. afwijking is alleen toegestaan voor:
  1. een NED die voorkomt in de positieve lijst Nieuwe Economische Draggers zoals opgenomen in bijlage 1;
  2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in bijlage 1;
- b. de vloeroppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 1 genoemde maximale vloeroppervlakte;
- c. tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in 7.3.2, vindt de NED plaats in bestaande gebouwen op het bestemmingsvlak;
- d. de NED, of alle NED's tezamen op een bestemmingsvlak, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
  1. de arbeidsbehoefte;
  2. de ruimtelijke uitstraling;
  3. de verkeersaantrekkende werking, waarbij afwijking niet tot een onevenredige toename leidt van

- de automobilititeit;
4. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:
    - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;
    - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat;
    - alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
  - e. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
  - f. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;
  - g. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclamedoeleinden daaronder begrepen zijn niet toegestaan;
  - h. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 meter;
  - i. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
  - j. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
  - k. afwijking is alleen mogelijk als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
  - l. afwijking is alleen toegestaan indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

## 7.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

## **Artikel 8 Waterstaat - Waterkering**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **8.2 Bouwregels**

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

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

#### *8.3.1 Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen in de omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2 voor bebouwing welke op grond van de overige bestemmingen ter plaatse is toegelaten, indien het belang van de waterkering daardoor niet onevenredig wordt of kan worden geschaad.

#### *8.3.2 Adviesaanvraag*

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 8.3.1 te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 9    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 10 Algemene bouwregels**

### **10.1 Ondergronds bouwen**

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

### **10.2 Bestaande afstanden en andere maten**

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

- a. afstanden, hoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande legale bouwwerken ten tijde van inwerkingtreding van het plan dan wel van bouwwerken die gebouwd mogen worden krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning en die meer bedragen dan ingevolge de hoofdstukken 2 en 3 is voorgeschreven, mogen als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan ingevolge de hoofdstukken 2 en 3 is voorgeschreven, mogen deze maten als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde onder a uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

### 11.1 Gebiedsaanduiding overige zone - aanpassing planregels Wonen en Wonen - 1

Ter plaatse van de aanduiding 'Gebiedsaanduiding overige zone - aanpassing planregels Wonen en Wonen - 1' blijven de regels van de inpassingsplannen PIP Waterdunen (NL.IMRO.9929.vPPWatdunen-ONH1) en 1<sup>e</sup> herziening PIP Waterdunen (NL.IMRO.9929.IPPWatdunen1eHerz-VA01) onverkort van toepassing, met dien verstande dat de regels als volgt worden gewijzigd:

- a. Lid 12.1 a van het inpassingsplan PIP Waterdunen en sublid 12.1.1 a van het inpassingsplan 1<sup>e</sup> herziening PIP Waterdunen worden gewijzigd en komen als volgt te luiden: het wonen in een woning met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat een woning niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen;
- b. Sublid 13.1.1 a wordt in beide plannen gewijzigd en komt als volgt te luiden: het wonen in een woning met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, op voormalige agrarische bedrijfslocaties, met dien verstande dat een woning niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen;
- c. Sublid 12.2.1 f wordt in beide plannen gewijzigd en komt als volgt te luiden:  
de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en / of inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

Bouwwerk	Goothoogte	Bouwhoogte	Oppervlakte	Inhoud
hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen)	4 m	9 m	ten hoogste 40% van het bouwperceel	maximaal 1000 m <sup>3</sup>
bijgebouwen en overkappingen bij de woning	3,5 m	6 m	ten hoogste 40% van het zijerf en achtererf met een maximum van 60 m <sup>2</sup>	

met dien verstande dat bij de bepaling van het bouwperceel uitgegaan dient te worden van een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels van de inpassingsplannen PIP Waterdunen (NL.IMRO.9929.vPPWatdunen-ONH1), 1<sup>e</sup> herziening PIP Waterdunen (NL.IMRO.9929.IPPWatdunen1eHerz-VA01) en 2<sup>e</sup> herziening PIP Waterdunen, in samenhang gezien, een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

- d. Sublid 13.2.1 f wordt in beide plannen gewijzigd en komt als volgt te luiden:  
de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en / of inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

Bouwwerk	Goothoogte	Bouwhoogte	Oppervlakte	Inhoud
hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen)	7 m	11 m	ten hoogste 40% van het bouwperceel	maximaal 1000 m <sup>3</sup>
bijgebouwen en overkappingen bij de woning	3,5 m	6 m	ten hoogste 40% van het zijerf en achtererf met een maximum van 60 m <sup>2</sup>	

met dien verstande dat bij de bepaling van het bouwperceel uitgegaan dient te worden van een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels van de inpassingsplannen PIP Waterdunen (NL.IMRO.9929.vPPWatdunen-ONH1), 1<sup>e</sup> herziening PIP Waterdunen (NL.IMRO.9929.IPPWatdunen1eHerz-VA01) en 2<sup>e</sup> herziening PIP Waterdunen, in samenhang gezien,

een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

## Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels luiden als volgt:

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

### **Artikel 13    Algemene wijzigingsregels**

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

## **Artikel 14 Overige regels**

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

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 15 Overgangsrecht

#### 15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het inpassingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning 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 teniet gaan 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 teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 15.2 Overgangsrecht gebruik

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

## **Artikel 16 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het inpassingsplan '2e herziening PIP Waterdunen'.



## **Bijlagen bij regels**

## **Bijlage 1 Lijst Nieuwe Economische Draggers**

## Bijlage : Lijst nieuwe Economische Dragere

Via vrijstelling/wijziging toe te staan	Koppeling aan functies <sup>1</sup>				Categorie-indeling VNG <sup>2</sup> -bedrijvenlijst	Indicatieve maximale bedrijfsvloeroppervlakte in m <sup>2</sup>
	N	V	L/M	W		
<b>Functie</b>						
<b>LANDBOUW VERWANTE FUNCTIES</b>						
Verkoop boerderij- en streekproducten	N	-	-	-	1	150
<i>Agrarische hulpbedrijven</i>						
Loonbedrijven	N	-	-	-	2/3	1.500
Drainagebedrijven	N	-	-	-	3	1.500
Veehandelsbedrijven	N	-	-	-	3+	1.500
<i>Toeleverende bedrijven</i>						
Spermabank	N	-	-	-	3	375
Foeragehandel	N	-	-	-	2	1.500
Zaai- en pootgoed	N	-	-	-	3	1.500
Opslag agrarische producten	N	-	-	-	3+	1.500
Hoefmederij	N	-	-	-	2	150
<i>Semi-agrarische bedrijven</i>						
Hoveniersbedrijven	N	-	-	-	1	375
Boomverzorgingsbedrijven	N	-	-	-	1	375
Natuur- en landschapsbeheer	N	V	-	-	2	375
Tuincentrum	N	-	-	-	2	1.500
Vis/escargot/wormkwekerij	N	V	-	-	1	1.500
<i>Zorgvoorzieningen</i>						
Zorgboerderij (sociale nevenfunctie op agrarisch bedrijf bv resocialisatie, therapie, gehandicapten, dagbesteding)	N	V	-	-	1	375
<b>OPSLAG</b>						
Caravans, boten, inboedel en overige opslag	N	V	-	-	2/3	500
<b>RECREATIE</b>						
<i>Verblijfsrecreatie</i>						
Kampeerberijderij	N	V	-	-	2/3	250
Appartementen (verhuur)	N	V	L/M	-	2/3	250
Hotelaccommodatie	N	-	L/M	-	2	250
Logies met ontbijt	N	V	L/M	W	1	50
<i>Dagrecreatie</i>						
<i>Horeca:</i>						
- Restaurant	N	V	L/M	-	2	250
- Eethuis	N	V	L/M	-	2	150
- IJssalon	N	V	L/M	-	1	150
- Theeschenkerij	N	V	L/M	-	1	150
- Partycentrum	-	-	-	-	3	1.000
Bezoekerscentrum	N	V	-	-	1	250
Paardenpension-/stalling	N	V	-	-	2/3	250
Sauna	N	V	-	-	2	250
<i>Verhuur:</i>						
- Paarden	N	V	-	-	2/3	250
- Fietsen	N	V	-	-	2	150
- Kano's	N	V	-	-	2	250
- Trapauto's	N	V	-	-	2	250
Manege	N	V	-	-	3	1.500
<b>AAN HUIS GEBONDEN BEROEPEN</b>						
Individuele (para)medische of therapeutische praktijk	N	V	L/M	W	-	50
Dierenarts	N	V	L/M	W	-	50
Atelier	N	V	L/M	W	-	50
Overige aan huis gebonden beroepen	N	V	L/M	nvt <sup>3</sup>	-	50

<sup>1</sup> Koppeling aan functies:

- N: toelaatbaar als nevenactiviteit op agrarische bedrijf 1 gr. afstand 1 tot 10 meter directe familie van agrariër  
V: toelaatbaar als vervolgvactiviteit op voormalig agrarisch bedrijf 2 gr. afstand 30 meter  
W: toelaatbaar bij woningen 3 gr. afstand 50 of 100 meter  
L: toelaatbaar bij landhuizen/landgoederen 4 gr. afstand 200 of 300 meter  
M: toelaatbaar in monumentale en karakteristieke panden

<sup>2</sup> Categorie-indeling:

1. gr. afstand 0 tot 10 meter  
2. gr. afstand 30 meter  
3. gr. afstand 50 of 100 meter  
3+ gr. afstand 50 meter of meer  
4. gr. afstand 200 of 300 meter

<sup>3</sup> Bij recht geregeld



BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen  
[www.BRO.nl](http://www.BRO.nl)