

Regels

wijzigingsplan “Beijaartshoeve Woensdrecht”

Planstatus: vastgesteld
Datum: 2015-03-26
Plan identificatie: NL.IMRO.0873. HOWOxBP111xWYZIx07-VG01

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

www.schoenmakersadvies.nl

Regels

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen.....	4
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 2	Recreatie – Recreatiepark Beijaartshoeve.....	15
Artikel 3	Toepassing	17
Hoofdstuk 3	Overgangs- en slotregels	19
Artikel 3	Slotregel.....	19
Verbeelding	25	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 het plan:**
het wijzigingsplan "Wijzigingsplan Beijaartshoeve Woensdrecht" van de gemeente Woensdrecht;
- 1.2 wijzigingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0873.HOWOxBP111xWYZIx07-VG01 met de bijbehorende regels.
- 1.3 de verbeelding:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0873.HOWOxBP111xWYZIx07-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.
- 1.4 AAB:**
Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, voor advies inzake volwaardigheid, continuïteit en noodzaak in verband met een agrarisch bedrijf;
- 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 aangebouwd bijgebouw:**
een met een overlap van minimaal 1,2 meter aan het hoofdgebouw, geheel of gedeeltelijk, verbonden bijgebouw; anders is sprake van een vrijstaand bijgebouw;
- 1.8 aardkundige waarden en kenmerken:**
waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen dan wel anderszins vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem, van algemeen belang zijn vanuit aardkundig oogpunt;
- 1.9 abiotische waarden:**
het geheel van waarden in verband met het abiotisch milieu (= niet levende natuur), in de vorm van aardkundige en/of hydrologische kenmerken, zowel op zichzelf als in relatie tot de aanwezigheid of nabijheid van (ontwikkelingsmogelijkheden voor) een waardevol biotisch milieu (= levende natuur, gevormd door organismen en leefgemeenschappen);
- 1.10 afhankelijke woonruimte:**
een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gewenst is;
- 1.11 agrarisch bedrijf:**
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren. Onder de bedrijfsvoering wordt niet verstaan het be- en/of verwerken van agrarische producten en/of dierlijke resten;
- 1.12 agrarisch bedrijfsgebouw:**
een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf;

- 1.13 agrarische bedrijfswoning:**
een woning, krachtens het plan toegestaan binnen een agrarisch bouwvlak, en slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- 1.14 agrarisch-technisch hulpbedrijf:**
een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking;
voorbeelden van agrarisch-technische hulpbedrijven zijn: grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven (inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen), veetransportbedrijven, veehandelsbedrijven;
- 1.15 agrarisch verwant bedrijf:**
een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden;
voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn: dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, stalhouderijen, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven, volkstuinten;
- 1.16 agrarisch bedrijf, hobbymatig:**
een agrarisch bedrijf met een economische omvang van minder dan 10 Nge(Nederlandse grootte-eenheden);
- 1.17 ambachtelijk bedrijf:**
een bedrijf dat, geheel of overwegend door middel van handwerk, goederen vervaardigt, bewerkt of herstelt en installeert, alsook het verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht als ondergeschikte functie;
- 1.18 archeologische verwachtingswaarde:**
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;
- 1.19 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.20 bebouwingsconcentratie:**
een kernrandzone, bebouwingslint of een bebouwingscluster;
- 1.21 bebouwingspercentage:**
een op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
- 1.22 bedrijf:**
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;
- 1.23 bedrijfsgebouw:**
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 1.24 bedrijfsplan:**
een bedrijfsplan moet bestaan uit:
algemene gegevens (naam, adres, etc);
beschrijving van het plan. Inclusief: soort en aantal kampeermiddelen (indien relevant), hoeveelheid en kwaliteit (sanitaire) voorzieningen, aansluiting brancheorganisatie, afvoer vaste en vloeibare

afvalstoffen, de capaciteit van verwarmingsketels in de accommodatie, de aanwezige brandblusmiddelen (plaats en soort);
de hoofdactiviteit van het bedrijf (bij een t&r nevenactiviteit);
visie op de ontwikkeling van de toeristische (neven)activiteit;
exploitatiebegroting voor de komende vijf jaar. Hierin zijn opgenomen: de verwachte omzet, de kosten en het bedrijfsresultaat. Bij het bepalen van de kosten kunt u denken aan de volgende factoren:
welke investeringen zijn met het initiatief gemoeid? (bijvoorbeeld aankoop, sloop, bouwkosten, inrichting van het terrein, inrichting gebouwen, onderzoekskosten);
algemene (jaarlijks terugkerende) kosten (inkoop, energie, water, reclame);
arbeid: inzet eigen arbeid/gebruik vaste/losse arbeidskrachten);
bij het bedrijfsplan zit een akkoordverklaring van een deskundige (accountant);

1.25 bedrijfswoning:

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

1.26 beperkt kwetsbare objecten:

onder beperkt kwetsbare objecten wordt verstaan:

- a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
- b. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- c. kantoorgebouwen;
- d. hotels en restaurants;
- e. winkels;
- f. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- g. sport- en kampeerterrinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden;
- h. bedrijfsgebouwen;
- i. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde, gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- j. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.27 beroep aan huis:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.28 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.29 bestaande situatie:

ten aanzien van bebouwing

- bebouwing zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning;

ten aanzien van gebruik

- het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

- 1.30 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.31 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.32 bijgebouw:**
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw op een bouwperceel, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.33 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;
- 1.34 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.35 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- 1.36 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.37 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- 1.38 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.39 chalet/stacaravan:**
een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen die volgens de bepalingen van het wegenverkeersreglement niet over de openbare weg achter een auto mag worden voortbewogen of een gebouw van lichte constructie zonder vaste fundering dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst, en die zijn gebouwd, ingericht en bestemd als recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die elders hun hoofdverblijf hebben;
- 1.40 cultuurhistorische waarde:**
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;
- 1.41 dagrecreatie:**
recreatieve activiteit die plaatsvindt tussen 07.00 uur en 22.00 uur;
- 1.42 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

- 1.43 differentiatievlak:**
een op de verbeelding aangegeven en binnen het bouwvlak gelegen vlak waarmee de gronden zijn aangeduid waarop uitsluitend permanente teeltondersteunende voorzieningen, geen kassen zijnde, mogen worden opgericht;
- 1.44 ecologische verbindingzone:**
zone die dienst doet als migratieroute voor planten en dieren tussen verschillende natuurgebieden. Aanleg van verbindingzones heeft als doel barrières tussen deze gebieden op te heffen. De zone moet zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht zijn ingericht en beheerd volgens de eisen van de doelsoorten;
- 1.45 ecologische waarden en kenmerken:**
aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde;
- 1.46 EHS:**
Ecologische Hoofdstructuur: samenhangend netwerk van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden;
- 1.47 erfbeplanting:**
al dan niet afschermd (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een agrarisch bedrijf, met uitzondering van een intensieve veehouderij, een niet-agrarisch bedrijf of een woning. Bij een intensieve veehouderij dient de erfbeplanting binnen het bouwvlak te worden gesitueerd;
- 1.48 extensieve recreatie:**
die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen;
- 1.49 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.50 gevellijn:**
de denkbeeldige lijn, die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen c.q. bouwgrenzen;
- 1.51 geomorfologische waarde:**
de waarde van de samenhang van de verschijningsvorm van het aardoppervlak met de wijze van zijn ontstaan;
- 1.52 hoofdgebouw:**
een gebouw dat, in architectonisch en functioneel opzicht, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.53 horeca:**
het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder bed & breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij, te onderscheiden in:

horeca van categorie 1:

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt; daaronder worden begrepen: een ijssalon, een koffie- en/of theehuis;

horeca van categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden; daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken/lunchroom, konditorei, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;

horeca van categorie 3:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen; daaronder worden begrepen: café, bar, grand café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;

horeca van categorie 4:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren; daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé en een zalencentrum (met nachtvergunning);

horeca van categorie 5:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf; daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers;

1.54 horecabedrijf:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie;

1.55 huishouden:

een verzameling van één of meer personen die één woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in de dagelijkse levensbehoeften;

1.56 inrichtingsplan:

het inrichtingsplan dient te bestaan uit:

- a. een plattegrond op schaal (maximaal 1:500) van de huidige situatie waarop de bestaande bebouwing en de terreingrens/eigendomsgrens staan aangegeven;
- b. een tekening op schaal (maximaal 1:500), waarop de toekomstige inrichting is aangegeven. Hierin dient aandacht te worden besteed aan:
- c. ontsluiting; ook vrij te houden gangen en looppaden aangeven;
- d. parkeren;
- e. standplaatsen (bij camping);
- f. voorzieningen;
- g. aandacht voor de vormgeving van de gebouwen;
- h. eventuele (vervangende) nieuwbouw moet aansluiten bij de aanwezige karakteristieke bebouwing;
- i. aandacht voor de beplanting door middel van beplantingsplan;

1.57 inwoning:

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw en waarbij woningsplitsing en/of kamerbewoning niet toegestaan is;

1.58 kamerbewoning:

het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijgebouw door meer dan twee onzelfstandige huishoudens;

1.59 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, met uitzondering van bussen, vrachtwagens en trailers, voor zover geen bouwwerk zijnde; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.60 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

de in de bij de planregels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bedrijvenlijst ontleend aan de brochure Bedrijven en milieuzonering VNG) genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.61 kunstwerken:

een civieltechnische constructie of installatie in de infrastructuur die een of meer functies vervult zoals onderdoorgangen, duikers, overkluizingen;

1.62 kwetsbare objecten:

onder kwetsbare objecten wordt verstaan:

- a. woningen, niet zijnde woningen als bedoeld in onderdeel 1.1 sub a, (dus niet zijnde beperkt kwetsbare objecten);
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen;
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.63 landschappelijke waarde:

bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;

1.64 maatschappelijk:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, voorzieningen ten behoeve van militaire activiteiten en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten behoeve van deze voorzieningen.

1.65 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociaal vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.66 midicamping:

een kleinschalige camping (met maximaal 60 kampeermiddelen, stacaravans uitgesloten, waaronder minimaal 5 toeristische plaatsen en maximaal 4 trekkershutten), waaraan verplicht een dagrecreatieve voorziening is verbonden (zoals bijvoorbeeld een kaas- of geitenboerderij), een en ander als

nevenactiviteit bij een functionerend agrarisch bedrijf dan wel - na wijziging van de agrarische bestemming naar de bestemming Recreatie - als hoofd- of nevenactiviteit bij een recreatief bedrijf;

1.67 minicamping:

een kleinschalige camping (met maximaal 25 kampeermiddelen, stacaravans uitgesloten, waaronder minimaal 3 toeristische plaatsen en maximaal 2 trekkershutten);

1.68 nevenactiviteit:

activiteiten waarvoor een gedeelte van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen als zodanig mag worden gebruikt en die uitgevoerd worden naast het eigenlijke beroep of de hoofdactiviteit, ze zijn ondergeschikt aan de primair toegekende functie (vaak agrarisch);

1.69 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige biotopen bijzondere flora en fauna, ecologische samenhangen en structuren;

1.70 normaal onderhoud en beheer:

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.71 ondergeschikte activiteit:

een activiteit van zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft;

1.72 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte tot een maximum van 400 m² van het bedrijfsgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

1.73 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.74 paalkamperen:

vorm van kamperen, die alleen is toegestaan binnen een straal van 10 meter rondom een speciaal hiervoor door Staatsbosbeheer geplaatste paal, waarbij een tent niet langer dan 72 uur aanwezig mag zijn en waarbij een maximum geldt van 3 trekkerstentjes per paalkampeerplaats;

1.75 parkeervoorziening:

verhardingen en voorzieningen voor het op het maaiveld parkeren van voertuigen;

1.76 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of andere plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.77 perceelgrens:

de grens tussen bestemmingsvlakken of de grens tussen aaneengesloten bouwvlakken;

1.78 permanente bewoning:

bewoning door eenzelfde persoon of groep van personen, terwijl elders niet daadwerkelijk over een hoofdverblijf wordt beschikt;

- 1.79 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.80 recreatief medegebruik:**
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
- 1.81 recreatieve bewoning:**
de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;
- 1.82 recreatiewoning:**
een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie ten dienste van een huishouden dat zijn hoofdverblijf elders heeft;
- 1.83 schuilgelegenheid:**
overdekte ruimte, aan maximaal drie zijden omsloten door wanden, binnen de bos/natuurbestemming, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter; in de schuilgelegenheid is geen opslag toegestaan;
- 1.84 seksinrichting:**
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.85 standplaats (toeristisch):**
een in of op het terrein aangegeven, zichtbaar gemarkeerde plek, door middel van nummering, stroomvoorziening, erfafscheiding of anderszins, voor het plaatsen of geplaatst houden van een kampeermiddel ten behoeve van tijdelijk recreatief nachtverblijf; een bijzettentje voor bijvoorbeeld de kinderen wordt hierbij niet als afzonderlijk kampeermiddel aangemerkt;
- 1.86 standplaats (woonwagen):**
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
- 1.87 statische opslag (binnenopslag):**
de binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd voor handel, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke;
- 1.88 toeristische appartementen:**
toeristische appartementen betreffen overnachtingaccommodaties gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf. Toeristische appartementen bestaan uit maximaal 5 appartementen, waarvan de totale maximale oppervlakte per appartement 50 m² bedraagt. Er mogen in 5 toeristische appartementen tezamen maximaal 10 personen verblijven;
- 1.89 trekkershut:**
een gebouw van eenvoudige constructie met een maximale oppervlakte van 30 m², niet voorzien van sanitair, dat bestemd is voor kortdurend recreatief woonverblijf van passanten;
- 1.90 tuin:**
de gronden van een bouwperceel behorende bij een woning;
- 1.91 verblijfsrecreatie:**
vormen van recreatie die mede gericht zijn op verstrekken van nachtverblijf;

- 1.92 voorzieningen van algemeen nut:**
voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;
- 1.93 vrijstaand bijgebouw:**
een van het hoofdgebouw losstaand bijgebouw;
- 1.94 woonwagen:**
voor bewoning bestemd bouwwerk in de zin van de Woningwet dat is geplaatst op een standplaats;
- 1.95 woning:**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 de dakhelling:**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2.2 de goothoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- 2.3 meerdere dakopbouwen:**
bij de goothoogte wordt gemeten daar waar de goot het hoogst ligt. Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakopbouwen bevinden, waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dat 50% van de gevelbreedte, wordt de goot- en de bouwhoogte van de dakopbouw(en) als goothoogte respectievelijk bouwhoogte aangemerkt;
- 2.4 de inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen met inachtnaam van het bepaalde in artikel 6.1 'Algemene bouwregels;
- 2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk met inachtnaam van het bepaalde in artikel 6.1 'Algemene bouwregels;
- 2.7 afstand tot de perceelsgrens:**
tussen de grens van het perceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- 2.8 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:**
vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;
- 2.9 de hoogte van een windturbine:**
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;
- 2.10 ondergeschikte bouwdelen:**
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als luifels, erkers en balkons buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie – Recreatiepark Beijaartshoeve

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Recreatie –Recreatiepark Beijaartshoeve" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een kampeerterein voor maximaal 60 standplaatsen (toeristisch), waarvan maximaal 4 stacaravans/chalets en maximaal 4 trekkershut met een maximale oppervlakte van 40 m²;
- b. maximaal 100 m² ondersteunende horeca;
- c. maximaal 5 toeristische appartementen
- d. dagrecreatieve voorzieningen tot een maximale oppervlakte van 750 m², waarvan maximaal 100 m² ten behoeve van ondersteunde horeca;
- e. wonen in een bedrijfswoning, waarbij tevens beroep aan huis tot een maximale oppervlakte van 60 m² is toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone', de ecologische verbindingszone. De regeling opgenomen in artikel 3 dient in acht te worden genomen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied', tevens voor de bescherming en instandhouding van het cultuurhistorisch waardevolle gebied. De regeling opgenomen in artikel 12 dient in acht te worden genomen;

met daaraan ondergeschikt:

- h. opslag van de bij de bestemming behorende materialen;
- i. verhardingen;
- j. groen- en parkeervoorzieningen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

- a. de maximale hoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 8 meter;
- b. de maximale oppervlakte aan bebouwing bedrijfsgebouwen en overkappingen zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' mag niet worden overschreden;
- c. afstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen.

3.2.3 Bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen

- a. één bedrijfswoning is toegestaan, tenzij op de verbeelding is aangeduid dat het aantal wooneenheden '0' of '2' bedraagt;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. de maximale goothoogte van de bedrijfswoning bedraagt 5,5 meter en de bouwhoogte 10 meter;
- d. de afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- e. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 100 m²;
- f. de afstand van het bijgebouw tot de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde ervan mag niet minder bedragen dan 5 meter;
- g. de maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt 3 meter;
- h. de maximale bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt 5 meter.

3.2.4 Stacaravans/chalets

- a. de maximale oppervlakte per stacaravan bedraagt 50 m²;
- b. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximale hoogte bedraagt 6 meter;
- d. de afstand tot de bestemmingsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen;
- e. per stacaravan mag één bijgebouw van maximaal 6 m² worden gebouwd met een maximale hoogte van 2,5 meter.

3.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de maximale hoogte bedraagt niet meer dan 4 meter, met uitzonderingen van erf- en terreinafscheidingen met een maximale hoogte van 2 meter;
- b. per woning is één overkapping toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m²;
- c. de minimale afstand tot de perceelsgrens bedraagt 5 meter met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
- d. de maximale hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter.

3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 **Afwijken bouwregels**

3.4.1 *Overschrijding afstand tot bestemmings- en perceelsgrenzen*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven minimale afstanden tot een (zijdelingse) perceelsgrens dan wel bestemmingsgrens mits:

- a. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- b. daardoor de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet onevenredig worden geschaad.

3.5 **Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. detailhandel;
- b. opslag, behalve welke voor de bedrijfsvoering noodzakelijk zijn;
- c. zelfstandige kantoren;
- d. opslag en verkoop van LPG;
- e. seksinrichtingen;
- f. voor permanente bewoning met uitzondering van de bedrijfswoning;
- g. voor bewoning van vrijstaande bijgebouwen bij een woning met uitzondering van mantelzorg;
- h. bewoning door tijdelijke werknemers en arbeidsmigranten.

3.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

n.v.t.

3.7 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

De regelingen zoals opgenomen in artikel 7 en 12 dienen in acht te worden genomen.

3.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

n.v.t.

3.9 Wijzigingsbevoegdheid

3.9.1 Wijzigen naar bestemming Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Recreatie –Recreatiepark Beijaartshoeve van de gronden te wijzigen in de bestemming Natuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden zijn gelegen binnen de nadere aanduiding:
 1. Attentiegebieden ehs.
- b. natuurontwikkeling zal plaatsvinden;
- c. overtollige bebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument betreft.

3.9.2 Stacaravan in recreatiewoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Recreatie - Recreatiepark Beijaartshoeve te wijzigen om een recreatiewoning toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. per toevoegde recreatiewoning het aantal stacaravans met twee vermindert;
- b. het landschappelijke beeld niet wordt aangetast;
- c. een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt.

Artikel 4 Toepassing

Van toepassing zijn de regels van het Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Woensdrecht, zoals die gelden op het moment van vaststelling van dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Algemene regel m.b.t. ondergronds bouwen

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

6.1.1 *Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de gronden waar volgens de desbetreffende regels hoofd- dan wel bijgebouwen zijn toegestaan;
- b. in de berekening van de oppervlakte van de perceelsafhankelijke maxima, wordt de oppervlakte aan ondergrondse bouwwerken meegenomen, voor zover de ondergrondse bebouwing niet onder bovengrondse bebouwing is gesitueerd;
- c. in de berekening van de inhoud van de perceelsafhankelijke maxima bij woningen, wordt de inhoud aan ondergrondse bouwwerken niet meegenomen, voor zover de ondergrondse bebouwing binnen de contouren van de bovengrondse bebouwing is gesitueerd en volledig beneden peil is gesitueerd;
- d. randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn buiten bouwvlakken toegestaan;
- e. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd mag worden.

6.1.2 *Afwijken ondergrondse bouwdiepte*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1.2. sub e voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

6.2 Algemene bepaling over bestaande afstanden en maten

6.2.1 *Maximale maatvoering*

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 en/of artikel 7 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden;

6.2.2 *Minimale maatvoering*

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 en/of artikel 7 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.2.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 6.2.1 en 6.2.2 van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Luchtvaartverkeerzone 2

7.1.1 Verbod

Binnen de Luchtvaartverkeerzone 2 geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde c.q. voor een hogere bebouwing dan de maximum bouwhoogte van 56 meter boven NAP in verband met de IHCS dat aangeeft het beschermingsgebied van de IHCS. Deze maximum hoogten mogen ook niet worden overschreden door bouwwerken zoals antennes, vlaggenmasten e.d..

7.2 Luchtvaartverkeerzone 8

7.2.1 Verbod

Binnen de Luchtvaartverkeerzone 8 geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde c.q. voor een hogere bebouwing dan de maximum bouwhoogte van 10 meter boven NAP met een hellingshoek van circa 0,7 ° (857,5 meter horizontaal en 10 meter verticaal) in verband met een ILS. Deze maximum hoogten mogen ook niet worden overschreden door bouwwerken zoals antennes, vlaggenmasten e.d..

7.2.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 7.13.1 onder de voorwaarde dat de werking van het ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed.

Voorafgaand aan het verlenen van de vrijstelling dient schriftelijk advies te zijn ingewonnen van de Minister van Defensie, DGW&T, directie Brabant.

7.15 Vrijwaringszone - radar

7.15.1 Verbod

Binnen de 'vrijwaringszone - radar' geldt een bouwverbod voor bouwwerken hoger dan de denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf de radarantenne op 48 +NAP, oplopend met 0,25 graden tot een hoogte van 113 m +NAP op een afstand van 15 km van de radarantenne. Deze maximum hoogten mogen ook niet worden overschreden door bouwwerken zoals antennes, vlaggenmasten e.d..

7.15.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 7.15.1 onder de voorwaarde dat de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed.

Voorafgaand aan het verlenen van de vrijstelling dient schriftelijk advies te zijn ingewonnen van de Minister van Defensie, DGW&T, directie Brabant.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, voor zover niet reeds op grond van een ander artikel een omgevingsvergunning is verleend;
- b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10.00 m;
- e. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 m;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- g. de regels en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van communicatievoorzieningen, worden vergroot tot niet meer dan 35 m.
- h. Bij de bouw van installaties voor mobiele telecommunicatie gelden de volgende voorwaarden:
 1. het plaatsen van gsm-apparatuur dient zoveel mogelijk gebundeld te worden ("site-sharing"). Indien "sitesharing" niet mogelijk is gebleken, dient plaatsing van een mast in landschap, stedenbouw en architectuur te worden ingepast;
 2. een basisstation wordt geplaatst op een bestaand bouwwerk, geen gebouw zijnde, hoger dan 15 meter (bijvoorbeeld hoogspanningsmasten, windmolens viaduct enz.), of op een bestaand "werkgebouw" (d.i. een gebouw zonder woonfunctie, waar geen mensen permanent verzorgd of verpleegd worden, en waar geen kinder- en kleuteropvang plaatsvindt hoger dan 15 meter);
 3. plaatsing op een bestaand woongebouw is alleen mogelijk indien met een radiotechnisch rapport is aangetoond dat een andere locatie vanuit radiotechnisch oogpunt onmogelijk is;
 4. bij plaatsing op een bestaand bouwwerk mag de hoogte van de antenne niet meer dan 6 meter bedragen en moet de afstand van de stralingsbron tot een voor personen toegankelijke ruimte in horizontale richting (recht voor de antenne) ten minste 3 meter bedragen en in verticale richting ten minste 2,5 meter;
 5. indien het basisstation wordt verplaatst op een mast met voet, mag de hoogte van mast/voet en antenne tezamen niet meer dan 40 meter bedragen;
 6. de inhoud van een apparatuurkast bij een basisstation mag niet meer bedragen van 2 m³;
 7. plaatsing is niet toegestaan op of nabij een rijksmonument en op of nabij een beeldbepalend pand;
 8. plaatsing is niet toegestaan op de gronden met de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur';
 9. de waarden van natuur en landschap zoals beschreven in de desbetreffende bestemmingsbepalingen, daardoor niet onevenredig worden aangetast, in die zin dat de locatiekeuze ruimtelijk moet worden onderbouwd, waarbij rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van specifieke natuurwaarden, het bepaalde in de Flora- en faunawet en eventuele invliegfunnels;
 10. het bepaalde in hoofdstuk 3 daarbij in acht wordt genomen.

8.2 Afwijken mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de specifieke gebruiksregels voor het toestaan van het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw of tijdelijke woonunit als afhankelijk woonruimte, met inachtneming van het volgende:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies wordt ingewonnen van een, door burgemeester en wethouders aan te wijzen, onafhankelijke deskundige;
- b. de afhankelijke woonruimte mag slechts worden gebruikt voor de huisvesting van één huishouden;
- c. de omgevingsvergunning vervalt zodra de onder a. bedoelde noodzaak is komen te vervallen;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. de een vloeroppervlakte van ten hoogste 80 m² mag worden gebruikt als afhankelijke woonruimte.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemene Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer dan 3 meter bedragen het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer dan 3 meter bedragen het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Afwijkingsbevoegdheid

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

10.2 Nadere eisen

Bij toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

10.3 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

10.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

Artikel 11 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de in hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of te laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals nader is aangeduid in de doeleinden.

Artikel 12 Overige regels

12.1 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

Het is op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders verboden ter plaatse van de aangeduide waarden de volgende werken en/of werkzaamheden buiten het bouwvlak (zie bijlage 2) te verrichten:

12.1.1 *cultuurhistorisch waardevol gebied*

- afgraven, ophogen, indrijven;
- onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- opplanten;
- verharderen oppervlak.

12.1.2 *ecologische verbindingzone*

- afgraven, vergraven, ophogen;
- aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, dempen poelen;
- opplanten, omzetten van grasland en/of bouwland naar boomteelt boven 1,5 meter;
- aanleg leidingen.

12.2 Normaal onderhoud

Het verbod als bedoeld in 12.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. van zodanig geringe omvang en ondergeschikte betekenis zijn dat daardoor geen aantasting van de aanwezige waarden plaatsvindt;
- c. worden gedaan ter uitvoering van de in artikel 32.1 sub a omschreven doeleinden;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

12.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 12.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de omschrijving, die aan de desbetreffende bestemming is toegekend;
- b. door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect de bestaande waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- c. door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect de gewenste waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- d. het waterschap is gehoord voor wat betreft waarden die te maken hebben met het watersysteem.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in lid 5.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meerder natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan "Wijzigingsplan Beijaartshoeve Woensdrecht".

Verbeelding