

BESTEMMINGSPLAN REGIOPARK OOSTBURG

REGELS

H1. Inleidende regels

[Artikel 1. Begrippen](#)

[Artikel 2. Wijze van meten](#)

H2. Bestemmingsregels

[Artikel 3. Recreatie](#)

[Artikel 4. Wonen](#)

[Artikel 5. Waarde – Archeologie 1A](#)

[Artikel 6. Waarde – Archeologie 2](#)

H3. Algemene regels

[Artikel 7. Anti-dubbeltelregel](#)

[Artikel 8. Algemene bouwregels](#)

[Artikel 9. Algemene gebruiksregels](#)

[Artikel 10. Algemene afwijkingsregels](#)

[Artikel 11. Algemene wijzigingsregels](#)

H4. Slot- en overgangsregels

[Artikel 12. Overgangsrecht](#)

[Artikel 13. Slotregel](#)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan
het bestemmingsplan “Regiopark Oostburg” met identificatienummer NL.IMRO.1714.bpregiopark-VO01 van de gemeente Sluis;
- 1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;
- 1.3 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.5 aan-huis-gebonden beroep
een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 1.6 aan- of uitbouw
een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;
- 1.7 Activiteitenbesluit
Activiteitenbesluit milieubeheer, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- 1.8 bebouwing
eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.9 archeologisch deskundige
de beleidsmedewerker archeologie van de gemeente, de gemeentelijk adviseur archeologie of een door het College van Burgemeester en Wethouders aangewezen deskundige op het gebied van archeologie.
- 1.10 archeologisch onderzoek
onderzoek verricht door een gecertificeerde dienst, bedrijf of instelling zoals bedoeld in de Erfgoedwet 2016 en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) dan wel, na vaststelling ervan door de Minister van OCW, de normen zoals opgesteld door het Centraal College van Deskundigen Archeologie (CCvD).
- 1.11 archeologisch rapport
een rapport van een archeologisch onderzoeksbureau of een goed onderbouwd advies van een deskundige op het gebied van archeologie.
- 1.12 archeologische waarde

vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context. Zowel grote complexen / structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid.

- 1.13 bed & breakfast
een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, ondergeschikt aan de (woon)bestemming;
- 1.14 bedrijf
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen;
- 1.15 bedrijfsmatige exploitatie
het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer of exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt;
- 1.16 bestaand
ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- 1.17 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.18 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.19 bevoegd gezag
het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wabo;
- 1.20 bijgebouw
een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- 1.21 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 1.22 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;
- 1.23 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
- 1.24 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;
- 1.25 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- 1.26 bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.27 bouwwerk geen gebouw zijnde
een bouwwerk of gedeelte daarvan, voor zover dat geen gebouw of onderdeel daarvan is;
- 1.28 camperplaats
een plaats waar een motorvoertuig voorzien van een eigen aandrijving, dat is ingericht om te verblijven, tegen vergoeding gesitueerd mag worden voor een

- aaneengesloten periode van maximaal twee maanden;
- 1.29 chalet
een gebouw, bestaande uit een lichte constructie, dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf door één huishouden;
- 1.30 dagrecreatie
activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme, wellness en educatie, waarbij overnachting en vrijetijdsbesteding in gemotoriseerde sporten uitdrukkelijk is uitgesloten;
- 1.31 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;
- 1.32 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.33 dienstverlening
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;
- 1.34 erf
al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat, blijkens de kadastrale gegevens behoort tot het bouwperceel waarop dat gebouw is geplaatst;
- 1.35 escortbedrijf
de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;
- 1.36 evenement
periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten. Onder evenementen worden in ieder geval niet begrepen activiteiten die zijn gericht op verkoop uit grote partijen met een beperkt assortiment door één of enkele aanbieders;
- 1.37 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.38 groepsaccommodatie
een gebouw bestemd voor recreatief nachtverblijf door meerdere personen in groepsverband;
- 1.39 hoofdgebouw
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- 1.40 horecabedrijf
een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en al dan niet ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties;
- 1.41 horecacategorie
indeling van horecabedrijven in zes typen, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels;
- 1.42 huishouden
een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van één

- woning;
- 1.43 kampeermiddelen
tenten, vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf;
- 1.44 kantoor
voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.
- 1.45 kleinschalige ambachtelijke activiteiten
het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waar vooral met spierkracht, individuele aandacht en eenvoudige hulpmiddelen wordt gewerkt;
- 1.46 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 1.47 KNA
Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (zie www.skib.nl).
- 1.48 nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;
- 1.49 omgevingsvergunning
vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- 1.50 opgraven/opgraving
de ontsluiting van een vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen
- 1.51 ophoging
het blijvend verhogen van het bestaande maaiveld door het aanbrengen van grond of andersoortige materialen. Tijdelijke ophoging tot een maximum van 6 maanden in relatie tot de agrarische bedrijfsvoering wordt niet gezien als een ophoging.
- 1.52 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;
- 1.53 pand
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;
- 1.54 passend in bebouwingsbeeld
- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 - een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en;
 - een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
- 1.55 peil
de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 meter bedraagt, en in de andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein
- 1.56 perceelsgrens
de scheiding tussen bouwpercelen, die niet aan eenzelfde eigenaar behoren dan wel niet door eenzelfde gebruiker worden benut;

- 1.57 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.58 raamprostitutie
een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostitutee tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.59 recreatiewoning
een gebouw dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt;
- 1.60 seksautomatenhal
een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of life-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
- 1.61 seksbioscoop/-theater
een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door vertoningen van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
- 1.62 seksinrichting
de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.63 straatprostitutie
zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.64 verbeelding
de verbeelding, waarop de bestemmingen en aanduidingen van de gronden die in het plangebied zijn gelegen zijn aangegeven;
- 1.65 verblijfsrecreatie-eenheid
een chalet, recreatiewoning of enig ander gebouw voor recreatief nachtverblijf voor één huishouden;
- 1.66 vergunningplichtig evenement
een evenement dat niet past binnen de representatieve bedrijfssituatie zoals voorgeschreven volgens het Activiteitenbesluit en niet past binnen de incidentele bedrijfssituaties op grond van artikel 2.21 lid 1 onder b van het Activiteitenbesluit;
- 1.67 verkoopvloeroppervlak
de vloeroppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkel- of horecaruimten;
- 1.68 voorgevel van een hoofdgebouw
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;
- 1.69 voorgevellijn
de gevellijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;
- 1.70 vrijstaand
een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een andere gebouw;
- 1.71 Wabo
de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- 1.72 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, (hemel)waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan voorzieningen als duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, ondergrondse bergbezinkbassins en dergelijke;

- 1.73 weg
als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub b van de Wegenverkeerswet 1994;
- 1.74 Wegenverkeerswet
de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- 1.75 wonen
het gehuisvest zijn in een woning;
- 1.76 woning
een (gedeelte van een) gebouw bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- 1.77 zijdelingse perceelsgrens
de kadastrale grens van een bouwperceel tussen twee bouwpercelen, die voor- en achterzijde van een bouwperceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 afstand
de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.
- 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 de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 2.4 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2.5 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren, met dien verstande dat wanneer de betreffende gevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat.
- 2.6 de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- 2.7 de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftopbouwen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, overstekende daken en goten buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatie, waaronder wellness-, spel-, sport- en speelvoorzieningen alsmede ondergeschikte horeca;
- b. dienstverlening en kleinschalige ambachtelijke activiteiten;
- c. tuinbezichtiging en tuinonderhoud;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4': tevens horeca tot en met horecacategorie 4;
- e. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit;
- f. centrale voorzieningen voor dienstverlening, beheer en onderhoud;
- g. verblijfsrecreatie-eenheden;
- h. groepsaccommodaties;
- i. (meerdaagse) evenementen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein': tevens overnachtingsmogelijkheden, uitsluitend in kampeermiddelen en uitsluitend ten behoeve van groepsactiviteiten gedurende maximaal 4 aaneengesloten nachten dan wel ten behoeve van meerdaagse evenementen in of binnen een straal van hemelsbreed 5 kilometer van het plangebied;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': tevens parkeerterrein en camperplaatsen;
- l. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen en paden, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'groen' uitsluitend tuinbezichtiging en onderhoud is toegestaan.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen ten behoeve van dagrecreatie

Gebouwen ten behoeve van activiteiten, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder a tot en met f, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Gebouwen ten behoeve van activiteiten, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder a tot en met f, mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.

- b. Het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag niet groter zijn dan het op de verbeelding aangegeven maximum bebouwingspercentage.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, met dien verstande dat voor maximaal 750 m² een bouwhoogte van maximaal 15 meter is toegestaan.

-

3.2.2 Gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie

Gebouwen ten behoeve van activiteiten, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder g en h, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Gebouwen ten behoeve van activiteiten, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder g en h, mogen niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduidingen 'groen' en 'parkeerterrein'.
- b. Gebouwen ten behoeve van activiteiten, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder g en h, mogen in en buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- c. De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden bedraagt maximaal 1.400 m², met dien verstande dat de oppervlakte van één verblijfsrecreatie-eenheid maximaal 150 m² mag bedragen.
- d. Tussen gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden geldt een onderlinge afstand van tenminste 4 meter.
- e. De bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden bedraagt maximaal 5 meter.
- f. In afwijking van artikel 2.3 wordt de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden gemeten tussen de bovenzijde van de begane grond vloer en de het hoogste punt van het gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- g. De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van groepsaccommodaties bedraagt maximaal 600 m², met dien verstande dat de oppervlakte van één groepsaccommodatie maximaal 300 m² mag bedragen.
- h. Tussen gebouwen ten behoeve van groepsaccommodaties geldt een onderlinge afstand van tenminste 10 meter.
- i. De bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van groepsaccommodaties bedraagt maximaal 7 meter.

3.2.3 Tijdelijke gebouwen (pop-ups)

Tijdelijke gebouwen ten behoeve van activiteiten, zoals bedoeld in artikel 3.1, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Tijdelijke gebouwen mogen niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'groen'.
- b. Tijdelijke gebouwen mogen in en buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- c. Tijdelijke gebouwen worden meegerekend in het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage.
- d. De gezamenlijke oppervlakte van tijdelijke gebouwen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 1.000 m².
- e. De bouwhoogte van tijdelijke gebouwen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 5 meter.

3.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erfscheidingen, mogen niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'groen'.
- b. De bouwhoogte van erfscheidingen bedraagt maximaal 2,5 meter.
- c. De bouwhoogte van antennes bedraagt maximaal 5 meter.
- d. De bouwhoogte van licht- en overige masten bedraagt maximaal 12 meter.
- e. De bouwhoogte van sport-, spel- en speelvoorzieningen bedraagt maximaal 8 meter.
- f. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de (verkeers)veiligheid.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

- a. Het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor permanente bewoning is niet toegestaan.
- b. Het gebruik van (een deel van) de gebouwen als seksinrichting is niet toegestaan.
- c. Parkeren dient volledig op eigen terrein te worden georganiseerd, ook tijdens evenementen.
- d. Verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van een bovenafdekking is niet toegestaan.

3.4.2 Dagrecreatie

In aanvulling op het bepaalde in 3.1 onder a tot en met f gelden de volgende regels:

- a. Het verkoopvloeroppervlak voor horeca bedraagt maximaal 1.200 m².
- b. Maximaal 10% van het verkoopvloeroppervlak voor horeca mag zich buiten het vlak met de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4' bevinden.
- c. Het verkoopvloeroppervlak voor detailhandel bedraagt maximaal 100 m².
- d. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.
- e. Dienstverlening en kleinschalige ambachtelijke activiteiten zijn gericht op het onderzoek naar en het testen van recreatieve concepten, waarin circulariteit een belangrijke rol speelt en/of het onderzoek naar en het testen van streekgebonden producten en diensten voor horeca en recreatie.
- f. Dagrecreatie in de vorm van gemotoriseerde sport is uitdrukkelijk uitgesloten.

3.4.3 Verblijfsrecreatie

- a. Het totaal aantal verblijfsrecreatie-eenheden bedraagt maximaal 20.
- b. Het totaal aantal groepsaccommodaties bedraagt maximaal 3.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'groen' en 'parkeerterrein' zijn geen verblijfsrecreatie-eenheden en geen groepsaccommodaties toegestaan.

3.4.4 Bedrijfsmatige exploitatie

Het gebruik van verblijfsrecreatie-eenheden, camperplaatsen en groepsaccommodaties is uitsluitend toegestaan indien:

- a. voor de verblijfsrecreatie-eenheden, camperplaatsen en groepsaccommodaties één centrale bedrijfsmatige exploitatie is georganiseerd;
- b. zorg gedragen is voor een adequaat beheer en onderhoud van de verblijfsrecreatie-eenheden, camperplaatsen en groepsaccommodaties.

3.4.5 Evenementen

- a. Het aantal vergunningplichtige evenementen bedraagt jaarlijks maximaal 5.
- b. De duur van vergunningplichtige evenementen bedraagt maximaal drie aaneengesloten dagen.
- c. Overnachting tijdens meerdaagse vergunningplichtige evenementen is, behalve ter plaatse van de verblijfsrecreatie-eenheden, camperplaatsen en groepsaccommodaties, uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functie-aanduiding 'kampeerterrein' tot een maximum van 300 plaatsen.
- d. De eindtijd voor het voortbrengen van versterkt (muziek)geluid wordt bepaald op grond van afdeling 7 van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Sluis (APV), zoals die geldt ten tijde van het desbetreffende vergunningplichtige evenement. Als er geen eindtijden meer in de APV zijn opgenomen, geldt van zondag tot en met donderdag de eindtijd 24.00 uur en op vrijdag, zaterdag en dagen vóór een officiële feestdag de eindtijd 01.00 uur.
- e. Het equivalente geluidniveau (LAeq,T) gemeten en beoordeeld ter plaatse van (de gevels) van woningen op een hoogte van 1,5 meter, veroorzaakt door mechanisch versterkte muziek en het versterkte stemgeluid, mag tijdens vergunningplichtige evenementen niet meer bedragen dan 70 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode.

3.5 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van een evenement door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 3.4.1 onder c en toestaan dat het parkeren buiten het eigen terrein wordt georganiseerd, mits voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen op een aanvaardbare loopafstand dan wel in voldoende parkeervoorzieningen op aangewezen terreinen in combinatie met vervoer van en naar het evenement;
- b. Het bepaalde in artikel 3.4.2 onder f en toestaan dat gemotoriseerde sport is toegestaan, mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 3.4.5, waarbij de woorden 'versterkt (muziek) geluid' en 'mechanisch versterkte muziek' gelezen moeten worden als respectievelijk 'geluid door gemotoriseerde voertuigen van sportdeelnemers' en 'gemotoriseerde sport'.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met aan - huis - gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

4.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen hoofdgebouwen (woningen) met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter;
- c. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van tenminste 3 meter;
- d. de goothoogte van hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen) bedraagt ten hoogste 6 meter;
- e. de bouwhoogte van hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen) bedraagt ten hoogste 10 meter;
- f. de inhoud van hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen) bedraagt ten hoogste 1.000 m³;
- g. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4 meter;
- h. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 8 meter;
- i. de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 40% van het achtererfgebied met een maximum van 120 m²;
- j. de hoogte van erfscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt ten hoogste 1 meter;
- k. de hoogte van erfscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;
- l. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 meter.
- m. goothoogte van hoofdgebouwen (woningen) mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
 1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak tenminste 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.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken

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

- a. lid 4.2 sub b voor de bouw van een aan- of uitbouw of bijgebouw op een kleinere afstand tot of in de zijdelingse perceelsgrens;
- b. lid 4.2 sub j voor het bouwen van een erfscheiding tot een hoogte van maximaal 2 meter.

4.3.2 Voorwaarden

De in lid 4.3.1 genoemde afwijkingen bij omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, mits de bouw landschappelijk wordt ingepast met behulp van beplanting en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de verkeersplanologische functie van de weg;
- d. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Algemeen

- a. per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan;
- b. per woning dienen ten minste twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

4.4.2 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de huisvesting van personen;
- b. detailhandel;
- c. een paardenbak en/of stapmolen.

4.4.3 Toegestaan gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt niet gerekend:

- a. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat het vloeroppervlak ten hoogste 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt, met een maximum van 50 m²;
- b. bed & breakfast onder de voorwaarde dat:
 1. aangetoond wordt dat er op het betreffende perceel gewoond wordt en er sprake is van een planologische samenhang tussen de woning en de logiesfunctie;
 2. het aantal kamers voor de bed & breakfast maximaal drie bedraagt;
 3. aangetoond wordt dat minimaal 1 parkeerplaats per kamer beschikbaar is op eigen terrein dan wel in de nabijheid van de woning op een locatie die geen overlast veroorzaakt en waarover de bewoner van het perceel de beschikking heeft.
- c. het gebruiken van een deel van de woning, een aan- of uitbouw van de woning ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg.

Artikel 5 Waarde - Archeologie – 1A

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor Waarde - Archeologie – 1A aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwwerken ten behoeve van deze bestemming

Op de in artikel 5.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en)

- a. Ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mag worden gebouwd, tenzij de grond-of graafwerkzaamheden dieper gaan dan 0,40 meter beneden het maaiveld en hierbij het te verstoren oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld groter is dan 50 m².
- b. Het bepaalde onder artikel 5.2.2 sub a is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Algemene afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo af te wijken van het bepaalde onder artikel 5.2.2 sub a ten behoeve van het bouwen in een plangebied met een te verstoren oppervlak groter dan 50 m² dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld, indien de aanvrager van de vergunning artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin wordt aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld.

5.3.2 Voorwaarden

Indien uit het onder artikel 5.3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.3.3 Advies

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologische deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in dat lid. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

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

5.4.1 Omgevingsvergunningvereiste

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1 sub b Wabo) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend afgraven, diep woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage met kettingtechniek;
- b. het ophogen van de bodem met meer dan 2,00 meter waartoe wordt gerekend het aanleggen van tijdelijke gronddepots;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer dan 0,40 meter beneden het maaiveld bedraagt;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op één of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- f. het verlagen van het waterpeil, voor zover dit geen bevoegdheid van het waterschap betreft;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld.

5.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. een te verstoren oppervlak van het plangebied beslaan van ten hoogste 50 m², of een verstorend oppervlak onder 0,40 meter beneden het maaiveld te hebben van minder dan 50 m²;
- b. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- c. betreffen het aanbrengen van drainage middels sleufloze technieken;
- d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.4.3 Voorwaarden

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 5.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen

- van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden;
- b. Voor zover de in artikel 5.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de oprichting van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning kan alleen worden verleend nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.4.4 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologisch deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in artikel 5.4.3. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

5.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.5.1 Omgevingsvergunningsvereiste

Het is verboden bouwwerken die zich op gronden met deze dubbelbestemming bevinden zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub g Wabo) te slopen.

5.5.2 Uitzonderingsregel

Het verbod als bedoeld in artikel 5.5.1 is niet van toepassing indien de sloopwerkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 5.2.2 sub b in acht is genomen;
- b. een te verstoren oppervlak van het plangebied beslaan van ten hoogste 50 m², of een verstorend oppervlak dieper dan 0,40 meter te hebben van minder dan 50 m²;
- c. reeds vergund zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

5.5.3 Voorwaarden

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders regels verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen op of in gronden op de verbeelding en aangeduid met 'Waarde - Archeologie – 1A'.

5.5.4 Te verbinden regel

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1, kunnen burgemeester en wethouders de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige, indien de latere verstoringsoppervlakte groter is dan 50 m² of het latere verstorend oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld groter is dan 50 m².

5.5.5 Melding vondsten van zeer hoge waarde

Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken volgens de KNA behoudenswaardige vondsten worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij

burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende regels kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning tot sloop.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde Archeologie – 1A', als bedoeld in artikel 5.1.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor Waarde - Archeologie - 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken ten behoeve van deze bestemming

Op de in artikel 6.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en)

- c. Ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mag worden gebouwd, tenzij de grond-of graafwerkzaamheden dieper gaan dan 0,40 meter beneden het maaiveld en hierbij het te verstoren oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld groter is dan 500 m².
- d. Het bepaalde onder artikel 6.2.2 sub a is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Algemene afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo af te wijken van het bepaalde onder artikel 6.2.2 sub a ten behoeve van het bouwen in een plangebied met een te verstoren oppervlak groter dan 500 m² dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld, indien de aanvrager van de vergunning artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin wordt aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld.

6.3.2 Voorwaarden

Indien uit het onder artikel 6.3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- d. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

- e. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- f. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.3.3 Advies

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologische deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in dat lid. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

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

6.4.1 Omgevingsvergunningvereiste

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1 sub b Wabo) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- i. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend afgraven, diep woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage met kettingtechniek;
- j. het ophogen van de bodem met meer dan 2,00 meter waartoe wordt gerekend het aanleggen van tijdelijke gronddepots;
- k. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- l. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer dan 0,40 meter beneden het maaiveld bedraagt;
- m. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op één of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- n. het verlagen van het waterpeil, voor zover dit geen bevoegdheid van het waterschap betreft;
- o. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- p. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld.

6.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- f. een te verstoren oppervlak van het plangebied beslaan van ten hoogste 500 m², of een verstorend oppervlak onder 0,40 meter beneden het maaiveld te hebben van minder dan 500 m²;
- g. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- h. betreffen het aanbrengen van drainage middels sleufloze technieken;
- i. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- j. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.4.3 Voorwaarden

- d. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 6.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen

- van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden;
- e. Voor zover de in artikel 6.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
 - 4. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 5. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - 6. de verplichting de oprichting van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
 - f. De vergunning kan alleen worden verleend nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

6.4.4 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologisch deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in artikel 6.4.3. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde Archeologie - 2', als bedoeld in artikel 6.1.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Plaatsbepaling en vormgeving bouwwerken

8.1.1 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de regels vervat in Hoofdstuk 2, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing van hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
- b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
- c. de plaatsing en vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.1.2 Procedureregel

De in lid 8.1.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gronden in verband met calamiteiten.

8.2 Bestaande afstanden en andere maten

8.2.1 Bestaande afstanden

Indien afstanden op de datum van de inwerkingtreding van dit plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangenomen.

8.2.2 Bestaande maten en hoeveelheden

In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantal en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de datum van de inwerkingtreding van dit plan meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden.

8.2.3 Herbouw

In geval van herbouw is het bepaalde in lid 8.2.1 en 8.2.2 slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats of binnen het geldende bouwvlak plaatsvindt.

8.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, maatvoeringsaanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 meter bedraagt;

- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in dit plan begrepen gronden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde te gebruiken, te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming. Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het doen of laten gebruiken van gronden alsmede gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut en/of het algemeen belang met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
- b. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- d. de toegestane hoogte voor woningen tot maximaal 6 meter boven de toegestane goothoogte, tenzij de verhoging leidt tot aantasting van de ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteit van het pand en van de omgeving;
- e. bouwwerken bij een rioolgemaal of waterzuiveringsinstallatie, zoals een hijsinstallatie, lavafilter met bordes en elektrische kast met een maximale oppervlakte van 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter.

10.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt uitsluitend verleend indien:

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

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen ten behoeve van geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van een bouwwerken, geen gebouwen zijnde of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 3 meter en vergroting van het bestemmingsvlak met maximaal 10% toelaatbaar.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwen luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het 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. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder 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 onder 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. 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.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Regiopark Oostburg".