



# Bestemmingsplan inrichting Roodzanden Zeegse

Planregels

**Prolander**

18 oktober

Project Bestemmingsplan inrichting Roodzanden Zeegse  
Opdrachtgever Prolander

Document Planregels  
Status Definitief 02  
Datum 18 oktober  
Referentie 128811/23-016.519

Projectcode 128811

Projectleider  
Projectdirecteur

Auteur(s)  
Gecontroleerd door  
Goedgekeurd door

Paraaf

Adres Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V.  
Leeuwenbrug 8  
Postbus 233  
7400 AE Deventer  
+31 (0)570 69 79 11  
www.witteveenbos.com  
KvK 38020751

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.

© Witteveen+Bos

Niets uit dit document mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Witteveen+Bos noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Witteveen+Bos aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei schade die voortvloeit uit of verband houdt met het wijzigen van de inhoud van het door Witteveen+Bos geleverde document.

## INHOUDSOPGAVE

1	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>4</b>
	Artikel 1 Begrippen	4
	Artikel 2 Wijze van meten	6
2	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>8</b>
	Artikel 3 Natuur - 1	8
	Artikel 4 Waarde – Archeologie 2	9
	Artikel 5 Waarde – Archeologische verwachting 2	11
	Artikel 6 Waarde – Flank	13
3	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>14</b>
	Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling	14
	Artikel 8 Algemene bouwregels	14
	Artikel 9 Algemene gebruiksregels	14
	Artikel 10 Algemene aanduidingregels	14
	Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	15
4	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGEL</b>	<b>16</b>
	Artikel 12 Overgangsrecht	16
	Artikel 13 Slotregel	16
	Laatste pagina	16
	<b>Bijlage(n)</b>	<b>Aantal pagina's</b>
	-	

# 1

## INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 Plan

Het bestemmingsplan Inrichting Roodzanden met identificatienummer NL.IMRO.1730.BPRoodzandenZeegse-0301 van de gemeente Tynaarlo.

#### 1.2 Bestemmingsplan

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

#### 1.3 Aan- of uitbouw

Een onderdeel van een hoofdgebouw dat door de vorm daarvan onderscheiden kan worden en dat door zijn ligging en/of in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm.

#### 1.4 Aanduiding

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

#### 1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.6 Bebouwing

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

#### 1.7 Bestaand

- 1 het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
- 2 het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming.

#### 1.8 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

#### 1.9 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### 1.10 Boom

Een houtachtig, overblijvend gewas met een dwarsdoorsnede van de stam van minimaal 10 cm op 1,3 m hoogte boven het maaiveld.

### 1.11 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.

### 1.12 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en de verdieping onder de kap.

### 1.13 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

### 1.14 Chalet

Een permanent aanwezig gebouw, geen recreatiewoning of stacaravan, in één bouwlaag grotendeels uitgevoerd in hout en/of lichte materialen, bestemd 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 bewoond uitsluitend voor recreatieve doeleinden.

### 1.15 Dagrecreatieve voorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën, spelen en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld visvlonders, kano-opstappunten, speelvoorzieningen, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken.

### 1.16 Flank

Specifiek landschapstype gesitueerd op de overgang van zandruggen naar beekdalen.

### 1.17 Gebouw

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

### 1.18 houtopstand

Eén of meer bomen, hakhout, een houtwal, een beplanting van bosplantsoen.

### 1.19 Kampeermiddel

- 1 een tent, een vouwwagen, een camper, een toercaravan of een huifkar;
- 2 enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, dat geheel of ten dele blijvend kan worden gebruikt voor een recreatief dag- en/of nachtverblijf.

### 1.20 Kampeerseizoen

Het gedeelte van het kalenderjaar vanaf 15 maart tot en met 31 oktober.

### 1.21 Kap

Een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak.

### 1.22 Kleinschalige verblijfsrecreatie

Verblijfsrecreatieterrein, geheel of gedeeltelijk ingericht en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gedurende het kampeerseizoen gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van ten hoogste 15 standplaatsen ten behoeve van recreatief dag- en/of nachtverblijf, hieronder niet begrepen stacaravans, chalets en trekkershutten.

### 1.23 Normaal onderhoud

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.

#### 1.24 Overkapping

Een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en met maximaal één wand is omgeven.

#### 1.25 Peil

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

#### 1.26 Recreatief medegebruik

De inrichting en het gebruik van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van voet-, fiets- en ruitersporen en picknickplaatsen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

#### 1.27 Recreatiewoning

Een complex van ruimten dat dient voor recreatief verblijf waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben, bestemd om gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond.

#### 1.28 Seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

#### 1.29 Speelvoorzieningen

Voorzieningen die erop gericht zijn speel- en recreatiemogelijkheden te bieden, daaronder niet begrepen speeltoestellen.

#### 1.30 Stacaravan

Een caravan, die als een bouwwerk dient te worden aangemerkt.

#### 1.31 Trekkershut

Een verblijf, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, niet zijnde een kampeermiddel of een stacaravan, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf en geen groter oppervlakte heeft dan 30 m<sup>2</sup>.

#### 1.32 Verblijfsrecreatie

Recreatief verblijf, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen, recreatiewoningen, appartementen en/of recreatieverblijven, waarbij hoofdverblijf elders wordt gehouden.

#### 1.33 Waterhuishoudkundige voorzieningen

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer en waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, sloten, greppels en vijvers, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.

#### 1.34 Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

### Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 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.

### **2.2 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.

### **2.3 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.

# 2

## BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Natuur - 1

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische, natuurlijke en aardkundige waarden;
  - b bos en bebossing;
  - c recreatief medegebruik;
- met de daarbij behorende:
- d terreinen, parkeervoorzieningen, water en watergangen, bruggen, straten en paden;
  - e nutsvoorzieningen;
  - f waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden wordt nagestreefd door middel van behoud en herstel van de volgende kenmerken:

- vochtige heiden (hogere zandgronden);
- heischrale graslanden;
- blauwgraslanden;
- overgangs- en trilvenen;
- eiken-haagbeukenbossen (hogere zandgronden);
- hoogveenbossen en vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen);
- zure vennen;
- actieve hoogvenen (heideveentjes);
- pingoruïnes.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op de gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 m.

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

- a het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - 1 het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen, zoals voet-, fiets- en ruiterspaden en picknickplaatsen;
  - 2 het aanleggen van ondergrondse leidingen;
  - 3 het aanbrengen van lijnvormige beplantingen;
  - 4 egaliseren en diepploegen;
  - 5 het graven en dempen van sloten;

- 6 ophogen van gronden;
- 7 het verharderen en verwijderen van paden;
- b het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
  - 1 het normale onderhoud betreffen;
  - 2 reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  - 3 mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
  - 4 plaatsvinden in het kader van de uitvoering van het Inrichtingsplan Roodzanden zoals beoogd met onderhavig bestemmingsplan;
- c voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken;
- d de sub a bedoelde vergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 3.1 omschreven waarden.

### 3.4 Voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek

Het gebruiken van gronden volgens het bepaalde in 3.1 is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat aangetoond is dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie, met dien verstande dat:

- a een verkennend (water)bodemonderzoek (conform NEN5740 en NEN5720) wordt uitgevoerd;
- b indien nodig een aanvullend asbestonderzoek wordt uitgevoerd;
- c indien uit de onderzoeken zoals bedoeld onder a en b blijkt dat de bodemkwaliteit ongeschikt is voor de beoogde functie, dan dient de bodemkwaliteit geschikt gemaakt te worden.

## Artikel 4 Waarde – Archeologie 2

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m<sup>2</sup> en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,3 m onder het maaiveld moet de aanvrager een onderzoek overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- b als uit het onder a genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
- c het overleggen van een onderzoek is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in 4.2.1, onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

#### 4.2.2 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 4.2.1, onder a geldt niet als:

- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

#### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

- a het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
  - 1 grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld waartoe worden gerekend diepploegen, mengwoelen, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen en het aanleggen of vergraven van sloten;
  - 2 bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
  - 3 het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
  - 4 het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,3 m onder het maaiveld zal worden geroerd;
  - 5 het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- b het onder a opgenomen verbod geldt niet:
  - 1 voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
  - 2 voor werken en werkzaamheden waarbij het totaal aan nieuwe bodemverstoringen niet groter is dan 100 m<sup>2</sup>;
  - 3 voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
  - 4 voor het uitvoeren van niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,4 m onder het maaiveld;
  - 5 ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
  - 6 voor werkzaamheden die plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek, uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  - 7 voor werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  - 8 voor werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- c voor de onder a genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
  - 1 de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een onderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld sub a moet overleggen. In het onderzoek moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het onderzoek daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
  - 2 het overleggen van een onderzoek is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld;
- d overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
  - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het

- aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
- 2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
  - 3 de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

## Artikel 5 Waarde – Archeologische verwachting 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,3 m onder het maaiveld moet de aanvrager een onderzoek overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- b als uit het onder a genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
  - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
  - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c het overleggen van een onderzoek is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

#### 5.2.2 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 5.2.1, onder a geldt niet als:

- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

- a het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
- 1 grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend diepploegen, mengwoelen, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, aanleggen of vergraven van sloten, het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
  - 2 bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
  - 3 het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waar bij de oogst van de plant dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,3 m onder het maaiveld leggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  - 4 het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- b het onder 5.4, sub a opgenomen verbod geldt niet:
- 1 voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
  - 2 het aanleggen van kabels en leidingen in sleuven van maximaal 0,5 m breed en 0,6 m onder maaiveld;
  - 3 voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
  - 4 voor het uitvoeren van niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,4 m onder het maaiveld;
  - 5 het aanbrengen van drainage;
  - 6 ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning nodig is, dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
  - 7 voor werkzaamheden die plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek, uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  - 8 voor werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  - 9 voor werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- c voor de onder a genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
- 1 de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een onderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld sub a moet overleggen. In het onderzoek moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het onderzoek daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
  - 2 het overleggen van een onderzoek is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld;
- d overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
- 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
  - 3 de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

## Artikel 6 Waarde – Flank

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - flank' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de flank.

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

- a het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - 1 egaliseren, diepploegen, woelen en mengen;
  - 2 het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
  - 3 het verharderen van wegen en paden;
- b het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
  - 1 het normale onderhoud gebruik betreffen;
  - 2 reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  - 3 mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
  - 4 plaatsvinden in het kader van de uitvoering van het Inrichtingsplan Roodzanden zoals beoogd met onderhavig bestemmingsplan;
- c voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken;
- d de sub a bedoelde vergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 6.1 omschreven waarden.

# 3

## ALGEMENE REGELS

### Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

In afwijking van het gestelde in de bestemmingsregels zijn bestaande ooevaarspalen toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de bestaande bouwhoogte.

### Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a het gebruik van gronden als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover deze opslag geschiedt in het kader van het normale onderhoud en behoudens de gronden waar dit overeenkomstig dit plan is toegestaan;
- b het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, anders dan ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- c het gebruik van de gronden en bouwwerken voor overige verblijfsrecreatie, anders dan bestaand;
- d het gebruik of laten gebruiken van gronden en/of gebouwen voor een seksinrichting;
- e het storten van puin en/of afvalstoffen;
- f het asfalteren van klinkerwegen en het verleggen en verharderen van zandwegen.

### Artikel 10 Algemene aanduidingregels

#### 10.2 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

De voor 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het beschermen van de drinkwaterwinning, de drinkwaterproductie, de drinkwaterdistributie en de grondwaterkwaliteit van een grondwaterbeschermingsgebied.

##### 10.2.1 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dat ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' tevens ten behoeve van:

- a de drinkwaterwinning;
- b de drinkwaterproductie;
- c de drinkwaterdistributie;
- d de bescherming van de grondwaterkwaliteit;

mag worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 2 m mag bedragen.

### 10.2.2 Afstemming

Voor deze gebieden is de provinciale Omgevingsverordening van toepassing. De verordening bevat regels ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning in bij de verordening aangewezen gebieden.

## Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- ecologische- en natuurwaarden.

worden afgeweken van het bepaalde in het plan:

- a voor de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van openbaar nut zoals gemalen, transformatorstations, telefoocellen, wachthuisjes en dergelijke, tot een maximum inhoud van 200 m<sup>3</sup> en een maximum bouwhoogte van 3 m, mits deze op zorgvuldige wijze landschappelijk worden ingepast;
- b voor het bouwen van beheergebouwen ten behoeve van het beheer van bos, natuur en landschap, met dien verstande dat:
  - per 250 ha te beheren object slechts één gebouw is toegestaan;
  - er dient te worden gebouwd in één bouwlaag met kap;
  - de inhoud ten hoogste 150 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  - de goot- en bouwhoogte respectievelijk 3 m en 5 m mogen bedragen;
  - onder het begrip beheergebouw bedrijfswoningen niet zijn begrepen;
- c voor het asfalteren van klinkerwegen en het verharden van zandwegen, mits geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van de cultuurhistorische waarden.

# 4

## OVERGANGS- EN SLOTREGEL

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

#### 12.1 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d dit lid 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 Inrichting Roodzanden Zeegse'.



## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen