

Bestemmingsplan

Veegplan ontwikkellocaties Noord-Beveland

Bestemmingsplan

Veegplan ontwikkellocaties Noord-Beveland

Projectnummer 0496382.100

Revisie 0.0

Datum 18 april 2024

Auteur(s)

Opdrachtgever

Gemeente Noord-Beveland

Voorstraat 31

4490 AA Wissenkerke

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
18 april 2024	vastgesteld		



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Gemengd	15
Artikel 4	Groen	18
Artikel 5	Wonen	19
Artikel 6	Woongebied	21
Artikel 7	Leiding - Gas	24
Artikel 8	Waarde - Archeologie - 2	26
Artikel 9	Waarde - Archeologie - 3	29
Artikel 10	Waarde - Archeologie - 9	32
Hoofdstuk 3	Algemene regels	35
Artikel 11	Anti-dubbelregel	35
Artikel 12	Algemene bouwregels	36
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	37
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	40
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	41
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	42
Artikel 17	Overige regels	43
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	45
Artikel 18	Overgangsrecht	45
Artikel 19	Slotregel	46

Regels

vastgesteld bestemmingsplan Veegplan ontwikkellocaties Noord-Beveland



Gemeente Noord-Beveland

Projectnummer 0496382.100



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 Plan:**
het bestemmingsplan 'Veegplan ontwikkellocaties Noord-Beveland' met identificatienummer NL.IMRO.1695.BPNieuwbouw2022-VA01 van de gemeente Noord-Beveland;
- 1.2 Bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels (en eventuele bijlagen);
- 1.3 Aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.4 Aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.5 Aan- of uitbouw:**
een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door de indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt overeenkomstig de functie van het hoofdgebouw;
- 1.6 Achtererf:**
gedeelte van het erf tussen de achtergevelrooilijn en de aan de achterzijde van het gebouw gelegen erfgrans;
- 1.7 Achtergevelrooilijn:**
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;
- 1.8 Afgewerkt bouwterrein:**
de gemiddelde hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond; bij hellende terreinen: het hoogste punt van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond;
- 1.9 Ander bouwwerk:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- 1.10 Archeologisch deskundige:**
een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige inzake archeologie;



1.11 Archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens de gemeente, door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over het certificaat als bedoeld in paragraaf 5.1, artikel 5.1 tot en met artikel 5.6, van de Erfgoedwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

1.12 Archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen relictten;

1.13 Archeologisch vooronderzoek:

archeologisch vooronderzoek kan bestaan uit locatiegericht bureauonderzoek, booronderzoek, geofysisch prospectieonderzoek, het graven van proefsleuven of een combinatie daarvan. De verschillende vormen van onderzoek worden verricht door een partij die beschikt over het certificaat als bedoeld in paragraaf 5.1, artikel 5.1 tot en met artikel 5.6, van de Erfgoedwet en die werkt volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). De resultaten van het onderzoek worden weergegeven en geïnterpreteerd in een rapport. Op basis daarvan beoordeelt de gemeente of een omgevingsvergunning kan worden verleend;

1.14 Archeologische waarde:

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

1.15 Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.16 Bebouwingsgrens:

een op de verbeelding aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, tenzij in deze regels anders is bepaald;

1.17 Bebouwingspercentage:

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

1.18 Bedrijfs-/dienstwoning:

een woning in of nabij een gebouw of op een terrein, dat dient voor de huisvesting van één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is;

1.19 Bestaand:

ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

1.20 Bestaand aantal woningen:

de op het tijdstip van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan legaal aanwezige of vergunde aantal woningen;

1.21 Bestaand bouwen:

de op het tijdstip van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan legaal aanwezige of vergunde bouwwerken;



- 1.22 Bestaand gebruik:**
het op het tijdstip van het in werking treden van dit plan aanwezige of vergunde gebruik van grond en opstallen;
- 1.23 Bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.24 Bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.25 Bevoegd gezag:**
het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;
- 1.26 Bijgebouw:**
een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, functie, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.27 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;
- 1.28 Bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.29 Bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.30 (Bouw)perceelsgrens:**
de grens van een (bouw)perceel;
- 1.31 Bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.32 Bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.33 Cultuurhistorische waarde:**
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;



1.34 Deeltijdwonen:

een tweede woning die niet betrokken wordt als hoofdverblijf en niet verhuurd wordt aan recreanten;

1.35 Detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.36 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 perceel waarop dat gebouw is geplaatst;

1.37 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;

1.38 Gebouw:

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

1.39 Gevellijn:

denkbeeldige dan wel op de kaart aangegeven lijn die strak langs de gevel van een gebouw loopt tot aan de bouwperceelsgrenzen;

1.40 Hoofdgebouw:

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

1.41 Huishouden:

de bewoning van een woning door één persoon dan wel door meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid, niet zijnde kamerverhuur;

1.42 Kamerverhuur:

woonvorm waarin sprake is van woonruimte zonder eigen toegang en waarbij de bewoner(s) van de woonruimte afhankelijk is/zijn van één of meer gedeelde voorzieningen zoals keuken, badkamer, toilet, buiten de woonruimte;

1.43 Maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar een bepaalde maatvoering geldt;

1.44 Natuurwaarde:

de in het kader van dit plan aan een gebied toegekende waarden gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;



1.45 Nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;

1.46 Omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten;

1.47 Opgraving:

de ontsluiting van een archeologische vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het bepalen van de onderzoeksdoelstellingen. Opgravingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een certificaat als bedoeld in paragraaf 5.1, artikel 5.1 tot en met artikel 5.6, van de Erfgoedwet en worden uitgevoerd volgens de desbetreffende specificatie in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

1.48 Overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en voorzien van maximaal twee wanden;

1.49 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;

1.50 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;

1.51 Prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.52 Raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostitutue 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;

1.53 Seksautomatenhal:

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of live-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;

1.54 Seksbioscoop/-theater:

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door vertoningen van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;



1.55 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, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.56 Stedenbouwkundige:

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw;

1.57 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;

1.58 Verkoopvloeroppervlak (vvo):

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

1.59 Voorgevel van een hoofdgebouw:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.60 Voorgevellijn:

de gevellijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.61 Waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

1.62 Weg:

als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub b van de Wegenverkeerswet 1994;

1.63 Wegenverkeerswet:

de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan:

1.64 Wonen:

het gehuisvest zijn in een (zelfstandige) woning/wooneenheid of ander daartoe bedoeld object;

1.65 Woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden:

- a. vrijstaande woning: een woning, die als woning niet aan een andere woning is aangebouwd en die zich op een zekere afstand van beide zijdelingse perceelsgrenzen



- bevindt;
- b. twee-aaneengebouwde woning: een woning, die deel uitmaakt van een blok van twee als woning aan elkaar gebouwde woningen (twee-onder-een-kap) of twee door middel van een bijgebouw geschakelde woningen (één-aan-één), en die met één zijgevel in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd en zich op een zekere afstand tot de andere zijdelingse perceelsgrens bevindt;
 - c. aaneengebouwde woning: een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee als woning aan elkaar gebouwde woningen en die met minimaal één zijgevel in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd.
 - d. gestapelde woning: een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze naast, boven dan wel onder elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het afgewerkte maaiveld, gewaarborgd is;

1.66 Woonruimte:

een gedeelte van een woning bedoeld voor het verblijven;

1.67 Zijdelingse bouwperceelsgrens:

de kadastrale grens van een bouwperceel tussen twee bouwpercelen, die voor- en achterzijde van een bouwperceel verbindt;

1.68 Zijgevel:

een gevel van een gebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is;



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden:

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

2.2 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwblok uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.3 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.4 de afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 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 aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.7 de breedte van een bouwwerk:

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

2.8 de diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel;

2.9 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.10 de hoogte van een dakopbouw:

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

2.11 de hoogte van een kap:

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.12 de inhoud van een bouwwerk:

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



2.13 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;

2.14 het bebouwde oppervlak:

optellen van de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en overkappingen bij elkaar, tenzij in deze regels anders is bepaald;

2.15 ondergeschikte bouwdelen:

bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, portalen, balkons en overtekende daken worden buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 m bedraagt.





Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. permanent wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - multifunctionele accommodatie' tevens:
 1. medische en sociale/maatschappelijke voorzieningen;
 2. zorgvoorzieningen;
 3. levensbeschouwelijke en culturele voorzieningen;
 4. commerciële voorzieningen;
 5. kantoren.
- c. sportvoorzieningen;
- d. woonstraten en voet- en fietspaden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. erven en tuinen;
- g. bermen en beplantingen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. verblijfsvoorzieningen;
- k. afvalverzamelvoorzieningen;
- l. beeldende kunstwerken;
- m. water, waterlopen, waterberging en waterhuishouding.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, andere verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' weergegeven aantal.



3.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij grondgebonden woningen gelden de volgende regels:

- a. de bebouwde oppervlakte van het achtererf bedraagt maximaal 50% met een maximum van 40 m²;
- b. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 5,00 meter;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 3,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn te worden gebouwd.

3.2.4 Andere bouwwerken multifunctionele accommodatie

Voor het bouwen van andere bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - multifunctionele accommodatie' gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en andere masten bedraagt maximaal 8,00 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3,00 meter;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 3,00 meter.

3.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken anders dan bedoeld in lid 3.2.4 gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,00 meter;
- b. in afwijking van het onder sub a bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een ander bouwwerk, die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn en/of binnen 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn, maximaal 1,00 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 3.2.2, sub b voor het toestaan van een maximale goot- of bouwhoogte van 10,00 meter, mits dit past in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. lid 3.2.3, sub a tot een maximum van 60 m², mits de 50% niet wordt overschreden;
- c. lid 3.2.3, sub c tot een minimum van 1,50 meter, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. lid 3.2.5 sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Oppervlakten

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - multifunctionele accommodatie' mogen de totale oppervlakten van medische en sociale voorzieningen, zorgvoorzieningen, commerciële voorzieningen en kantoren niet meer bedragen dan:

- a. 110 m² voor commerciële voorzieningen;
- b. 60 m² voor kantoren.

3.4.2 Kamerverhuur verboden

In aanvulling op het bepaalde in artikel 13.3 wordt het gebruik van de woning of wooneenheid voor kamerverhuur ook tot het verboden gebruik gerekend.



3.4.3 Bed & Breakfast toegestaan

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 13.3 wordt niet gerekend, het bieden van logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken binnen een woning tot een maximum van 2 kamers voor maximaal 4 volwassen gasten.

3.4.4 Voorwaardelijke verplichting bodemverontreiniging

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - multifunctionele accommodatie' mogen de gronden gebruikt worden voor het wonen, zoals bedoeld in lid 3.1 onder a, mits de ter plaatse aanwezige bodemverontreiniging afgedekt is met een gesloten verharding of een elementenverharding, dan wel wanneer blijkt dat de bodemverontreiniging anderszins geïsoleerd is.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 13.4.4

3.5.2 Kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.2 ten behoeve van kamerverhuur, mits:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig aangetast worden;
- b. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd wordt;
- c. de huisvesting plaatsvindt in een bestaande woning;
- d. de kamers door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning;
- e. maximaal 5 kamers per woning worden verhuurd aan maximaal 8 personen;
- f. het gebouw waarin de kamerverhuur voorzien is, voldoet aan de eisen zoals bepaald in het bouwbesluit, de gemeentelijke verordening(en), andere van toepassing zijnde regelgeving en de volgende voorwaarden:
 1. per persoon is er minimaal 12 m² aan bewoonbaar vloeroppervlak beschikbaar;
 2. er is sprake van voldoende privacy;
 3. er is een keuken aanwezig;
 4. er zijn toereikende sanitaire voorzieningen;
 5. er is toereikende verwarming;
 6. er is sprake van een toereikende brandveiligheidssituatie.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door het wijzigen van het maximaal aantal woningen door ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' meer woningen toe te staan, mits:

- a. de samenstelling van de woningvoorraad in Noord-Beveland niet onevenredig wordt verstoord;
- b. de toename van het aantal woningen past in het woningbouwprogramma;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is.



Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bermstroken;
- b. bermsloten;
- c. schouwstroken;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. paden.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 4.1 genoemde bestemmingen andere bouwwerken worden gebouwd.

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een verboden gebruik als bedoeld in artikel 13.3 wordt in ieder geval ook gerekend het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bouwmaterialen, puin, bagger en grondspecie.



Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. permanent wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen', tevens garageboxen.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, wegen, paden, andere verhardingen, groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 5.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. andere bouwwerken.

5.2.2 Woningen

Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' weergegeven aantal.

5.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen;

5.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden uitsluitend op de gronden met de aanduiding 'erf' dan wel binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf bedraagt maximaal 50% met een maximum van 40 m²;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 5,00 meter;
- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 3,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn te worden gebouwd.

5.2.5 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' mogen garageboxen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 3,00 meter bedragen.



5.2.6 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,00 meter;
- b. in afwijking van het onder sub a bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een ander bouwwerk, die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn en/of binnen 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn, maximaal 1,00 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Kamerverhuur

In aanvulling op het bepaalde in artikel 13.4.1 wordt het gebruik van de woning of wooneenheid voor kamerverhuur ook tot het verboden gebruik gerekend.

5.3.2 Bed & breakfast toegestaan

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 13.4.1 wordt niet gerekend, het bieden van logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken binnen een woning tot een maximum van 2 kamers voor maximaal 4 volwassen gasten.

5.3.3 Deeltijdwonen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 13.4.1 wordt het gebruik van de woning of wooneenheid voor deeltijdwonen ook tot het verboden gebruik gerekend.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 5.1 ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 13.4.4.

5.4.2 Kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.3.1 ten behoeve van kamerverhuur, mits:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig aangetast worden;
- b. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd wordt;
- c. de huisvesting plaatsvindt in een bestaande woning;
- d. de kamers door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning;
- e. maximaal 3 kamers per woning worden verhuurd aan maximaal 5 personen;
- f. het gebouw waarin de kamerverhuur voorzien is, voldoet aan de eisen zoals bepaald in het bouwbesluit, de gemeentelijke verordening(en), andere van toepassing zijnde regelgeving en de volgende voorwaarden:
 1. per persoon is er minimaal 12 m² aan bewoonbaar vloeroppervlak beschikbaar;
 2. er is sprake van voldoende privacy;
 3. er is een keuken aanwezig;
 4. er zijn toereikende sanitaire voorzieningen;
 5. er is toereikende verwarming;
 6. er is sprake van een toereikende brandveiligheidssituatie.



Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. permanent wonen;
- b. ondersteunende medische en sociale/maatschappelijke voorzieningen;
- c. woonstraten en voet- en fietspaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bermen en beplantingen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. verblijfsvoorzieningen;
- i. afvalverzamelvoorzieningen;
- j. beeldende kunstwerken;
- k. water, waterlopen, al dan niet als secundaire watergangen met schouwstroken, waterberging en waterhuishouding.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, wegen, paden, andere verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 6.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken.

6.2.2 Algemeen

1. Ter plaatse waar dit als zodanig is aangeduid mag:
 - a. het gezamenlijk bebouwd oppervlak bestaande uit hoofdgebouwen, aan-, uit- en bijbouwen alsmede andere bouwwerken niet meer bedragen dan met de aanduiding 'bebouwd oppervlak (m²)' is aangegeven;
 - b. het gezamenlijk oppervlak van openbaar groen, inclusief water, niet minder bedragen dan met de aanduiding 'oppervlakte (m²)' is aangegeven.
2. De oppervlakte van ondersteunende medische en sociale/maatschappelijke voorzieningen als bedoeld in artikel 6.1, sub b mag niet meer dan 75 m² bedragen.

6.2.3 Woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' weergegeven aantal;
- c. als hoofdgebouw mogen uitsluitend aaneengebouwde, twee aaneengebouwde en vrijstaande woningen worden gebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c zijn ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'



- gestapelde woningen toegestaan;
- e. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen;
 - f. waar er geen goot- en bouwhoogte als bedoeld onder c aangewezen is, mag voor grondgebonden woningen:
 - 1. de goothoogte maximaal 6 meter bedragen, en
 - 2. de bouwhoogte maximaal 10 meter bedragen;
 - g. de minimale afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt voor vrijstaande woningen en twee aan een gebouwde woningen (aan een zijde) ten minste 3,00 meter.

6.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bebouwde oppervlakte van het achtererf bedraagt maximaal 50% met een maximum van 40 m²;
- b. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 5,00 meter;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 3,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn te worden gebouwd.

6.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,00 meter;
- b. in afwijking van het onder sub a bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een ander bouwwerk, die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn en/of binnen 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn, maximaal 1,00 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 6.2.3, sub c en sub d mits:
 - 1. deze maat met niet meer dan 1,00 meter wordt overschreden;
 - 2. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. lid 6.2.3, sub e voor het bouwen op een afstand van minimaal 1,00 meter van de perceelsgrens, mits dit past in het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. lid 6.2.4, sub a tot een maximum van 60 m², mits de 50% niet wordt overschreden;
- d. lid 6.2.4, sub c tot een minimum van 1,50 meter, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. lid 6.2.5 sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Kamerverhuur verboden

In aanvulling op het bepaalde in artikel 13.3 wordt het gebruik van de woning of wooneenheid voor kamerverhuur ook tot het verboden gebruik gerekend.

6.4.2 Deeltijdwonen verboden

In aanvulling op het bepaalde in artikel 13.3 wordt het gebruik van de woning of wooneenheid voor deeltijdwonen ook tot het verboden gebruik gerekend.



6.4.3 Bed & Breakfast toegestaan

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 13.3 wordt niet gerekend, het bieden van logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken binnen een woning tot een maximum van 2 kamers voor maximaal 4 volwassen gasten.

6.4.4 Schouwstroken

Daar waar er in deze bestemming sprake is van secundaire watergangen met beschermingszones als bedoeld in de Waterschapsverordening waterschap Scheldestromen blijft een zone van vijf meter aan weerszijden van deze watergangen, ten behoeve van beheer en onderhoud van de watergangen, gevrijwaard van obstakels.

6.4.5 Oppervlakte medische en sociale/maatschappelijke voorzieningen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 13.3 wordt het gebruik van meer dan 75 m² van/in gebouwen alsmede aan- uit- en bijgebouwen ten behoeve van ondersteunende medische en sociale/maatschappelijke voorzieningen als bedoeld in artikel 6.1, sub b ook tot het verboden gebruik gerekend.

6.4.6 Voorwaardelijke verplichting leefgebied huismussen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - leefgebied huismussen' mogen gronden met de bestemming 'Woongebied' als bedoeld in lid 6.1, onder a bebouwd worden op voorwaarde dat op deze gronden leefgebied van huismussen in stand wordt gehouden of elders vervangend leefgebied gerealiseerd is en door huismussen in gebruik is genomen.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 13.4.4

6.5.2 Kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4.1 ten behoeve van kamerverhuur, mits:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig aangetast worden;
- b. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd wordt;
- c. de huisvesting plaatsvindt in een bestaande woning;
- d. de kamers door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning;
- e. maximaal 3 kamers per woning worden verhuurd aan maximaal 5 personen;
- f. het gebouw waarin de kamerverhuur voorzien is, voldoet aan de eisen zoals bepaald in het bouwbesluit, de gemeentelijke verordening(en), andere van toepassing zijnde regelgeving en de volgende voorwaarden:
 1. per persoon is er minimaal 12 m² aan bewoonbaar vloeroppervlak beschikbaar;
 2. er is sprake van voldoende privacy;
 3. er is een keuken aanwezig;
 4. er zijn toereikende sanitaire voorzieningen;
 5. er is toereikende verwarming;
 6. er is sprake van een toereikende brandveiligheidssituatie.



Artikel 7 Leiding - Gas

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor voor ondergrondse gastransportleidingen met een vrijwaringszone met een breedte van 5,00 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 7.1 bedoelde bestemmingen nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat reeds bestaande bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en) mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande omvang niet wordt vergroot.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,00 meter;
- b. de bouwhoogte van bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan de bestaande hoogte.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijkingen

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

- a. lid 7.2.1 ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge ter plaatse aangewezen andere bestemmingen, mits door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de leiding;
- b. lid 7.2.2 ten behoeve van het toestaan van een bouwhoogte van nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van 10,00 meter, mits door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de leiding en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

7.3.2 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 te verlenen wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad.

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

7.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en het ophogen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en



- werkzaamheden betreft dieper dan 0,30 meter;
- b. het graven of dempen van waterpartijen en watergangen dieper dan 0,30 meter;
 - c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 0,30 meter;
 - d. het verlagen van het waterpeil;
 - e. het aanbrengen of rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan en waarvoor vergunning is verleend;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

7.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 wordt slechts verleend indien de leiding door de werken niet onevenredig worden geschaad en er door de werken en/of werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan. Alvorens de vergunning te verlenen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad.



Artikel 8 Waarde - Archeologie - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, met dien verstande dat de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 8.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 8.2.3 en 8.3.

8.2.2 Andere werken

Andere werken, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2,00 meter.

8.2.3 Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en)

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen gelden, met inachtneming van de voor de betreffende bestemming(en) geldende (bouw)regels, de volgende regels:

- a. reeds bestaande bouwwerken mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de locatie en maat van de bestaande fundering;
- b. er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring niet groter is dan 250,00 m² of de bodem tot maximaal 40,00 cm onder maaiveld wordt geroerd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.3, sub b voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken, waarbij de oppervlakte van de bodemverstoring groter is of de bodem dieper geroerd wordt dan de aangegeven maximale maat, indien:

- a. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van een archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken gronden niet nodig is; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek, waarvan de resultaten zijn neergelegd in een rapport, is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de certificering als bedoeld



in paragraaf 5.1 van de Erfgoedwet en de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

8.3.2 Procedureregel

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 8.3.1, sub b schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

8.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 8.3.1, kan leiden tot een onevenredige versterking van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 8.3.1 indien aan de vergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

- 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 zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

8.4.1 Vergunningvereiste

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

- a. het afgraven van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het aanbrengen van transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het graven van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

8.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 8.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- c. werken of werkzaamheden die betrekking hebben op locaties die niet groter zijn dan 250,00 m² of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 40,00 cm onder maaiveld wordt geroerd.

8.4.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt dat:



1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- c. het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de certificering als bedoeld in paragraaf 5.1 van de Erfgoedwet en de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

8.4.4 Procedureregel

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 8.4.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

8.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 8.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning één of meer van de volgende regels verbinden:

- 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 zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 9 Waarde - Archeologie - 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, met dien verstande dat de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 9.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 9.2.3 en 9.3.

9.2.2 Andere werken

Andere werken, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2,00 meter.

9.2.3 Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en)

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen gelden, met inachtneming van de voor de betreffende bestemming(en) geldende (bouw)regels, de volgende regels:

- a. reeds bestaande bouwwerken mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de locatie en maat van de bestaande fundering;
- b. er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring niet groter is dan 500,00 m² of de bodem tot maximaal 40,00 cm onder maaiveld wordt geroerd.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.3, sub b voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken, waarbij de oppervlakte van de bodemverstoring groter is of de bodem dieper geroerd wordt dan de aangegeven maximale maat, indien:

- a. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van een archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken gronden niet nodig is; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek, waarvan de resultaten zijn neergelegd in een rapport, is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de certificering als bedoeld

in paragraaf 5.1 van de Erfgoedwet en de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

9.3.2 Procedureregel

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 9.3.1, sub b schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

9.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 9.3.1, kan leiden tot een onevenredige versterking van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 9.3.1 indien aan de vergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

- 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 zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

9.4.1 Vergunningvereiste

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

- a. het afgraven van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het aanbrengen van transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het graven van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

9.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 9.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- c. werken of werkzaamheden die betrekking hebben op locaties die niet groter zijn dan 500,00 m² of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 40,00 cm onder maaiveld wordt geroerd.

9.4.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 9.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt dat:



1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- c. het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de certificering als bedoeld in paragraaf 5.1 van de Erfgoedwet en de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

9.4.4 Procedureregel

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 9.4.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

9.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 9.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning één of meer van de volgende regels verbinden:

- 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 zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.



Artikel 10 Waarde - Archeologie - 9

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 9' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, met dien verstande dat de bestemming 'Waarde - Archeologie - 9' prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 10.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 10.2.3 en 10.3.

10.2.2 Andere werken

Andere werken, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2,00 meter.

10.2.3 Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en)

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen gelden, met inachtneming van de voor de betreffende bestemming(en) geldende (bouw)regels, de volgende regels:

- a. reeds bestaande bouwwerken mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande oppervlakte, voor zover gelegen op of onder een diepte van maximaal 80,00 centimeter onder NAP, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de locatie en maat van de bestaande fundering;
- b. er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de bodem tot maximaal 80,00 centimeter onder NAP wordt geroerd.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.3, sub b voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken, waarbij de bodem dieper geroerd wordt dan de aangegeven maximale maat, indien:

- a. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van een archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken gronden niet nodig is; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek, waarvan de resultaten zijn neergelegd in een rapport, is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waarderstelling dienen te voldoen aan de kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de certificering als bedoeld in paragraaf 5.1 van de Erfgoedwet en de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).



10.3.2 Procedureregul

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 10.3.1, sub b schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

10.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 10.3.1, kan leiden tot een onevenredige verstering van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 10.3.1 indien aan de vergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

- 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 zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

10.4.1 Vergunningvereiste

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

- a. het afgraven van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het aanbrengen van transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het graven van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

10.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 10.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- c. werken of werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 80,00 centimeter onder NAP wordt geroerd.

10.4.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 10.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.



- c. het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de certificering als bedoeld in paragraaf 5.1 van de Erfgoedwet en de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

10.4.4 Procedureregel

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 10.4.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

10.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 10.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning één of meer van de volgende regels verbinden:

- 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 zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 Bestaande maten en afstanden

12.1.1 Maximale maatvoering

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

12.1.2 Minimale maatvoering

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

12.1.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 12.1.1 en 12.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

12.2 Dakterrassen

Voor dakterrassen gelden de volgende regels:

- a. dakterrassen zijn uitsluitend toegestaan op de eerste bouwlaag;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - multifunctionele accommodatie' dakterrassen op alle bouwlagen toegestaan.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Voorwaardelijke verplichting bodemkwaliteit

De gronden met de bestemmingen 'Gemengd', 'Wonen' en 'Woongebied' mogen worden gebruikt voor de functies in artikelen '3.1 sub a', '5.1 sub a' en '6.1 sub a' op voorwaarde dat is aangetoond dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor dit gebruik.

13.2 Voorwaardelijke verplichting watercompensatie

13.2.1 Verplichting watercompensatie

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden voor de woonfunctie als bedoeld in lid 3.1, onder a, lid 5.1, onder a en/of lid 6.1 onder a, dan wel als multifunctionele accommodatie als bedoeld in lid 3.1 onder b, tenzij:

- a. bij oplevering van nieuwe bebouwing bedoeld voor de in de aanhef genoemde functies de noodzakelijke watercompensatie gereed is;
- b. de onder a bedoelde watercompensatie na oplevering duurzaam in stand wordt gehouden.

13.2.2 Uitzondering

1. Het bepaalde in lid 13.2.1 is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - multifunctionele accommodatie' en 'overige zone - uitzondering watercompensatie'.
2. Het bepaalde in lid 13.2.1 is niet van toepassing als ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - uitzondering watercompensatie' niet meer dan 3.550 m² verhard oppervlak aanwezig is.
3. In aanvulling op het bepaalde onder 2 mag een eventuele compensatieopgave met 300 m² verminderd worden als het oppervlaktewater zoals dat aanwezig was bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan ontwikkellocaties Noord-Beveland' in stand wordt gehouden.

13.3 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het doen of laten gebruiken van gronden alsmede gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
- b. het doen of laten gebruiken van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gronden op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming;
- c. het doen of laten gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf;
- d. het doen of laten gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw voor het bieden of ontvangen van mantelzorg;
- e. het doen of laten gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als zelfstandige woonruimte;
- f. het beroepsmatig of bedrijfsmatig gebruiken van een woning of bijbehorend bijgebouw.

13.4 Afwijken van de gebruiksregels

13.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.3, sub b indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.



13.4.2 Gastenverblijf

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.3, sub c voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf, met dien verstande dat:

- a. de vergunning uitsluitend mag worden verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- b. de aanvrager eigenaar en/of bewoner moet zijn van het perceel;
- c. het hoofdgebouw op het perceel permanent moet worden bewoond;
- d. per bouwperceel maximaal 1 aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf mag zijn toegestaan;
- e. het gastenverblijf uitsluitend voor niet-permanente bewoning mag worden gebruikt;
- f. het gastenverblijf uitsluitend niet-commercieel mag worden gebruikt;
- g. de algemene bouwregels voor bijgebouwen in acht moeten worden genomen, met dien verstande dat de minimale afstand van het bijgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens 5,00 meter moet bedragen;
- h. de vergunning tot afwijking niet tot gevolg mag hebben dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- i. er aangetoond moet worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder);
- j. op eigen terrein moet worden voorzien wordt in tenminste 1 extra parkeerplaats.

13.4.3 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.3, sub d voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. de vergunning uitsluitend mag worden verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- b. per bouwperceel maximaal 1 aan- of uitbouw of bijgebouw als mantelzorgwoning mag zijn toegestaan;
- c. er sprake moet zijn van mantelzorg waarbij een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) of een doktersverklaring als toetsinstrument wordt toegepast;
- d. de algemene bouwregels voor bijgebouwen in acht moeten worden genomen, met dien verstande dat de minimale afstand van het bijgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens 5,00 meter moet bedragen;
- e. de vergunning tot afwijking niet tot gevolg mag hebben dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- f. er aangetoond moet worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder).

13.4.4 Beroeps en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.3 sub f voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 40 m², met dien verstande dat:

- a. het beroep of bedrijf uitsluitend mag zijn toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
- b. geen afbreuk mag worden gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;



- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
- e. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. geen activiteiten mogen plaatsvinden, die in de regel worden uitgeoefend in een winkelcentrum of een bedrijventerrein;
- g. geen vergunning tot afwijking mag worden verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van bijlage I van het Bor of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- h. geen detailhandel mag zijn toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige c.q. beroepsmatige activiteit.

13.5 Parkeren

Elke functie biedt in principe parkeergelegenheid (p.p.) op het eigen bouwperceel overeenkomstig de minimale norm volgens de CROW/ASVV, publicatie 317 2012, of daaropvolgende uitgaven, met dien verstande dat deze norm inclusief bezoekersparkeren is en bij de parkeerbalans een onderscheid moet worden gemaakt tussen het theoretische en berekeningsaantal.



Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Vrijwaringszone molenbiotoop

14.1.1 Gebiedsaanduiding

De voor 'Vrijwaringszone molenbiotoop' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud van windvang voor de in het gebied voorkomende molen.

14.1.2 Toegelaten bebouwing

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd die zijn toegestaan op grond van de andere voor deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en).

14.1.3 Bouwregels

- a. binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen wordt geen nieuwe bebouwing opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek, te weten 5,70 meter;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 meter tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek (5,70 meter).

14.1.4 Uitzonderingsregel

Het bepaalde in lid 14.1.3 onder a geldt niet voor:

- a. bestaand gebruik en bestaande bebouwing;
- b. het toelaten van een bouwwerk dat, gezien vanuit de molen, aan de achterzijde van bestaande bebouwing wordt opgericht en waarbij de hoogte en de breedte blijft binnen de hoogte en de breedte van de bestaande bebouwing waarachter het bedoelde bouwwerk wordt opgericht;
- c. het toelaten van een bouwwerk dat strekt ter vervanging van bestaande bebouwing en dat al dan niet wordt gebouwd ten behoeve van een andere functie dan de functie van de bestaande bebouwing voor zover de bebouwingsmogelijkheden niet worden vergroot.

14.1.5 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1.3 onder b voor het bouwen van hogere bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en), mits wordt aangetoond dat de windvang van de molen en de cultuurhistorische waarde van de molen hierdoor niet onevenredig worden aangetast.

14.1.6 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 14.1.5 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een molendeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning de windvang voor de molen en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element niet onevenredig in gevaar wordt of kan worden gebracht.

14.1.7 Overige zone - leefgebied huismus

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - leefgebied huismus' zijn de regels van toepassing zoals opgenomen in artikel 6.4.6.



Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Algemene afwijkingen

15.1.1 Afwijkingen

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

- a. Het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelsgrens bepaalde minimum afstand, door erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1,00 meter en door ingangspartijen tot maximaal 2,00 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de bouwhoogte maximaal 3,00 meter zal bedragen;
- c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bouwgrens met maximaal 3,00 meter toelaatbaar;
- d. het oprichten van antennes en masten tot maximaal 15 meter.

15.1.2 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 wijziging van de bestemming.



Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Geringe afwijkingen

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



Artikel 17 **Overige regels**

Waar in dit bestemmingsplan gronden zijn aangewezen voor de bestemming 'Leiding - Gas' mogen daar waar deze bestemming samenvalt met een andere bestemming op grond van de regels voor de ene bestemming geen bouwwerken, werken of werkzaamheden worden toegelaten indien deze op grond van de regels van een andere bestemming niet toelaatbaar zijn.

vastgesteld bestemmingsplan Veegplan ontwikkellocaties Noord-Beveland



Gemeente Noord-Beveland

Projectnummer 0496382.100



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

18.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van lid 18.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 18.1 met maximaal 10%.

18.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 18.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

18.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 18.4, 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.

18.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 18.4, 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.

18.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 18.4 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 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van bestemmingsplan 'Veegplan ontwikkellocaties Noord-Beveland'.