



REGELS

REGELS

behorende bij het bestemmingsplan "Kern Nieuwdorp, gedeelte Bevrijdingspark Zeeland, 2014" van de gemeente Borsele.

INHOUD

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
	Artikel 1 Begrippen	3
	Artikel 2 Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
	Artikel 3 Bos	9
	Artikel 4 Cultuur en Ontspanning	11
	Artikel 5 Water	13
	Artikel 6 Wonen	14
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
	Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	19
	Artikel 8 Algemene bouwregels	20
	Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	21
	Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	22
	Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	23
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
	Artikel 12 Overgangsrecht	25
	Artikel 13 Slotregel	26

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Kern Nieuwdorp, gedeelte Bevrijdingspark Zeeland, 2014 van de gemeente Borsele;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0654.BPNDBPZ2014-0002 met de bijbehorende regels;

1.3 kaart:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0654.BPNDBPZ2014-0002;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 achtererf:

gedeelte van het erf dat gelegen is achter de achtergevelrooilijn;

1.7 achtergevel:

de meest van de wegzijde afgekeerde gevel van een gebouw;

1.8 achtergevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de zijdelingse bouwperceelsgrenzen;

1.9 achtergevelrooilijn:

denkbeeldige lijn die gelegen is op de helft van de afstand tussen de voorgevel van een hoofdgebouw en de achtergrens van het bouwperceel met een maximum van 15 meter achter de voorgevel;

1.10 afgewerkt bouwterrein:

de gemiddelde hoogte van de grond die gebouwen of overige bouwwerken omringt;

1.11 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of overige bouwwerken;

1.12 bebouwingspercentage:

een op de kaart of in de regels aangeduid percentage, dat de grootte van het deel van een maatvoeringsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.13 bedrijfs- en/of beroepsmatig gebruik van een woning:

het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of bijbehorende bouwwerken voor bedrijfs- en/of beroepsmatige activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt ;

1.14 bestaand:

aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.18 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en overige bouwwerken zijn toegelaten;

1.23 bouwwerk:

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

1.24 erf:

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

1.25 gebouw:

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

1.26 gemeentelijke kwaliteitscoördinator

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige op het gebied van stedenbouw dan wel architectuur;

1.27 gevellijn:

zie voorgevellijn;

1.28 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is;

1.29 logies met ontbijt:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, ondergeschikt aan de (woon)bestemming;

1.30 maaiveld

- a. het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land;
- b. de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.31 maatvoeringsvlak:

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

1.32 museum:

een permanente instelling ten dienste van de gemeenschap en haar ontwikkeling, toegankelijk voor het publiek, niet gericht op het maken van winst, die de materiële getuigenissen van de mens en zijn omgeving verwerft, behoudt, wetenschappelijk onderzoekt, presenteert en hierover informeert voor doeleinden van studie, educatie en genoegen;

1.33 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;

1.34 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.35 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.36 peil:

- a. de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 meter bedraagt;
- b. bij ligging in het water: het gemiddelde zomerpeil van het aangrenzende water;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein;

1.37 samenhangend straat- en bebouwingsbeeld:

- a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- b. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
- c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
- d. de cultuurhistorische samenhang van de omgeving;

1.38 voorgevel:

de meest naar de wegzijde gekeerde gevel van een gebouw;

1.39 voorgevellijn:

denkbeeldige of op de kaart aangegeven lijn die strak langs de voorgevel van een hoofdgebouw loopt tot aan de zijdelingse bouwperceelsgrenzen;

1.40 Wabo

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

1.41 weg:

weg als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde ten tijde van inwerkingtreding van dit plan;

1.42 windturbine:

een windturbine is een machine met rotorbladen, waarmee door middel van windkracht elektriciteit wordt opgewekt;

1.43 woning:

een gebouw, dat dient voor de huisvesting van personen;

1.44 Wro:

de Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

1.45 zijerf:

gedeelte van het erf dat begrensd wordt door de zijgevellijn van het hoofdgebouw, de voorgevellijn en de achtergevelrooilijn;

1.46 zijgevel:

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

1.47 zijgevellijn:

(denkbeeldige) lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de voorste en achterste bouwperceelsgrens.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden:

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

2.2 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens:

vanaf het dichtst bij de bouwperceelsgrens gelegen punt van het gebouw en haaks op de bouwperceelsgrens;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de breedte en diepte van een bouwwerk:

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

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.8 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;

2.9 het bebouwde oppervlak:

van een bouwperceel, of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen bij elkaar op te tellen, tenzij in de regels anders is bepaald;

2.10 het bewoonbaar vloeroppervlak:

binnen de afgewerkte omtrekwallen (in voorkomende gevallen binnen de balustrade) onder aftrek van de in de ruimte inspringende onderdelen van het gebouw als schoorsteenstoelen, kanalen en kasten, maar zonder aftrek van plinten en vast meubilair als aanrechten en verwarmingslichamen; vloeroppervlak waarboven minder dan 1,5 meter hoogte aanwezig is, wordt hierbij buiten beschouwing gelaten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Bestemming

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en de versterking van het bos voor natuur en landschap;
- b. ontwikkeling van natuurwaarden zowel binnen het bosbeheer als door ontwikkeling van diversiteit in terreintypen;
- c. dagrecreatief medegebruik in de vorm van wandelen, fietsen, paardrijden, te herdenken en verpozen;
- d. bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden en andere tot de bestemming behorende voorzieningen.

3.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. overige bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt 3,5 meter;
- c. de afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 meter.

3.2.2 Overige bouwwerken

Overige bouwwerken mogen worden opgericht met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken middels omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.2, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

3.3.2 Vergunningvereiste

De in lid 3.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het landschapsbeeld en/of natuurwaarden;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregel

3.4.1 Gebruiksverbod

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

- a. het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

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

3.5.1 Vergunningvereiste

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

- a. het vernietigen van voor het gebied kenmerkende bodemvegetatie door het afbranden van beplanting of restanten hiervan dan wel door toepassing van boiciden;
- b. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren;
- c. het planten of verwijderen van houtgewas;
- d. het aanleggen, verbreden, of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte-verhardingen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

3.5.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 3.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden voor normaal onderhoud en beheer;
- b. werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan in uitvoering zijn.

3.5.3 Werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien geen blijvende onevenredige schade wordt toegebracht aan de natuur- en landschapswaarden.

3.6 Algemene gebruiksregels

3.6.1 Verboden gebruik

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

- a. Het gebruiken of te doen of laten gebruiken van overige bouwwerken en gronden op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

3.6.2 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.6.1:

- a. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 4 Cultuur en Ontspanning

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Bestemming

De voor 'Cultuur en Ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een museum;
- b. voorzieningen gericht op het ontspannen en vermaken van mensen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein": uitsluitend een parkeerterrein;
- d. ondergeschikte detailhandels- en/of horeca-activiteiten uitsluitend ten dienste van deze voorzieningen;
- e. tuinen, erven, paden, verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

4.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 4.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. overige bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht, met inachtneming van het op de kaart opgenomen bebouwingspercentage, daar waar een dergelijk percentage is opgenomen;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- c. de afstand tussen vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 5 meter;
- d. de afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- e. in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.1, sub d mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouw' gebouwen in de bestemmingsgrens worden gebouwd.

4.2.2 Overige bouwwerken

Overige bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal:
 1. antennes: 5 meter;
 2. speeltoestellen: 4 meter;
 3. openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
 4. lichtmasten en overige masten: 8 meter;
 5. overige bouwwerken: 2 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken middels omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1, sub c voor een kortere afstand tussen vrijstaande gebouwen;
- b. lid 4.2.1, sub d voor een kortere afstand tot de bestemmingsgrens;
- c. lid 4.2.2, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

4.3.2 Vergunningvereiste

De in lid 4.3.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4 Algemene gebruiksregels

4.4.1 Verboden gebruik

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

- a. Het gebruiken of te doen of laten gebruiken van overige bouwwerken en gronden op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

4.4.2 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.4.1:

- a. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Bestemming

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen en (primaire) waterlopen, zoals sloten, watergangen, singels, taluds, bermstroken, oevers, bruggen, steigers, ondergeschikte groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen.

5.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 5.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. overige bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Overige bouwwerken

Overige bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken middels omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.2.1, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

5.3.2 Vergunningvereiste

De in lid 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de samenhang in het bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

5.4 Algemene gebruiksregels

5.4.1 Verboden gebruik

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

- a. Het gebruiken of te doen of laten gebruiken van overige bouwwerken en gronden op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

5.4.2 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 5.4.1:

- a. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Bestemming

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de huisvesting van personen;
- b. tuinen, erven, paden, verhardingen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

6.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 6.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. overige bouwwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven voorgevellijn;
- c. de breedte van een hoofdgebouw – een aangebouwd bijbehorend bouwwerk als genoemd in lid 6.1.2 sub b niet meegerekend – bedraagt minimaal 7 meter.
- d. de afstand tussen de hoofdgebouwen en de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter (aan één zijde);
- e. de goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- f. bij toepassing van hellende dakvlakken bedraagt de dakhelling minimaal 40° en maximaal 50°;
- g. de achtergevel van het hoofdgebouw mag de achtergevelrooilijn niet overschrijden;
- h. het aantal parkeerplaatsen bedraagt minimaal 2 parkeerplaatsen per hoofdgebouw.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bij hoofdgebouwen mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf mag maximaal 50% bedragen met een maximum van 40 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid 6.2.2, sub b mag voor achtererven groter dan 80 m² dit maximum worden verhoogd met 10% van het verschil in grootte, zulks met een absoluut maximum van 90 m²;
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 7 meter bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30°;
- e. de afstand tussen bijbehorende bouwwerken, die (deels) gebouwd worden vóór de achtergevelrooilijn, en de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter;
- f. bijbehorende bouwwerken moeten minimaal 6 meter achter de voorgevellijn worden gebouwd.

6.2.3 Overige bouwwerken

Bij hoofdgebouwen mogen overige bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter;
- b. in afwijking van het onder lid 6.2.3, sub a bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding, die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevellijn, alsmede binnen 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn, maximaal 1 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken middels omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2.1, sub b voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de kaart aangegeven voorgevellijn, mits tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de op de kaart aangegeven voorgevellijn wordt gebouwd.
- b. lid 6.2.1, sub e mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- c. lid 6.2.3, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

6.3.2 Vergunningvereiste

De in lid 6.3.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.3.3 Procedureregels

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3.1, sub a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de gemeentelijke kwaliteitscoördinator.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Verboden gebruik

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

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de huisvesting van personen;
- b. het gebruik van de gronden voor windturbines.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijken m.b.t. de uitoefening van detailhandel, beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 6.1.1:

- a. voor de uitoefening van de detailhandel in, beroepsmatig en/of bedrijfsmatig gebruik van de woning en/of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Dit betekent onder meer dat:

1. de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
2. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken gezamenlijk maximaal 40 m² ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn;
3. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijbehorend bouwwerk uitvoert tevens bewoner van de woning is;
5. er geen verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

6.5.2 Afwijken m.b.t. logies met ontbijt

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 6.1.1:

- a. voor het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken voor een logies met ontbijt, met dien verstande dat het bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Dit betekent onder meer dat:

1. de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
2. de logies met ontbijt een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken gezamenlijk maximaal 40 m² ten behoeve van de logies met ontbijt in gebruik mag zijn;
3. de logies met ontbijt mag niet in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk worden gerealiseerd;
4. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
5. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijbehorende bouwwerk uitvoert tevens bewoner van de woning is;

6. er geen verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

6.6 Algemene gebruiksregels

6.6.1 Verboden gebruik

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

- a. Het gebruiken of te doen of laten gebruiken van overige bouwwerken en gronden op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

6.6.2 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 6.6.1:

- a. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Plaatsbepaling en vormgeving bouwwerken

8.1.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de regels vervat in Hoofdstuk 2, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten opzichte van de bouwperceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
- b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
- c. de plaatsing en vormgeving van overige bouwwerken.

8.1.2 Procedureregels

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

8.2 Bestaande afstanden en andere maten

8.2.1 Bestaande afstanden

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

8.2.2 Bestaande maten en hoeveelheden

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

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Geluidzone - Industrie

Binnen de op de kaart met gebiedsaanduiding "geluidzone-industrie" aangewezen gronden is het bouwen van nieuwe gebouwen met een geluidsgevoelige bestemming, in overeenstemming met het bepaalde in Hoofdstuk 2 in dit plan, uitsluitend toegestaan, indien voor de vaststelling van dit bestemmingsplan een hogere grenswaarde conform de Wet geluidhinder is verleend.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingsbevoegdheid

10.1.1 Afwijken middels omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de regels in dit plan voor:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en overige bouwwerken van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens door:
 1. erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
 2. ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de bouwhoogte maximaal 3,25 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 bebouwingsgrens met maximaal 3 meter toelaatbaar;
- d. het oprichten van antennes en masten tot een bouwhoogte van 15 meter.

10.1.2 Vergunningvereiste

De in lid 10.1.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden 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 op de kaart aangegeven bestemming.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in de Wro, de regels te wijzigen voor:

- a. het bouwen van gebouwen en overige bouwwerken van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 1. erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
 2. ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de bouwhoogte maximaal 3,25 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 bestemmingsgrens met maximaal 3 meter toelaatbaar.

Deze regels zijn van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze leiden tot wijziging van bestemmingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig in afwijking van lid 12.1, sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1, sub a met maximaal 10%;
- c. Lid 12.1, sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2, sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2, sub 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. Lid 12.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

12.3 Afwijking overgangsrecht gebruik

Indien toepassing van het overeenkomstig lid 12.2 in het plan opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Kern Nieuwdorp, gedeelte Bevrijdingspark Zeeland, 2014".