voorschriften

Inhoud van de voorschriften

1

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen blz. 3

Artikel 1 Begripsbepalingen 3
Artikel 2 Wijze van meten 8

Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen 9

Artikel 3 Agrarisch 9
Artikel 4 Gemengd-1 10
Artikel 5 Gemengd-2 11
Artikel 6 Groen 12
Artikel 7 Horeca 13
Artikel 8 Maatschappelijk 14
Artikel 9 Natuur 15
Artikel 10 Recreatie-Jachthaven 16
Artikel 11 Verkeer 17
Artikel 12 Water 18
Artikel 13 Waterstaat 19
Artikel 14 Wonen 20
Artikel 15 Woongebied-1 21
Artikel 16 Woongebied-2 22

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen 23

Artikel 17 Anti-dubbeltelbepaling 23
Artikel 18 Algemene bepalingen met betrekking tot het bouwen 24
Artikel 19 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening 25
Artikel 20 Algemene gebruiksbepalingen 26
Artikel 21 Algemene vrijstellingsbepalingen 27
Artikel 22 Algemene wijzigingsbepalingen 28
Artikel 23 Algemene procedurebepalingen 30
Artikel 24 Werking wettelijke regelingen 31

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen 33

Artikel 25 Overgangsbepalingen 33
Artikel 26 Strafbepaling 34
Artikel 27 Titel 35

Bijlagen:

1. Staat van Horeca-activiteiten

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1. het plan
het bestemmingsplan Perkpolder van de gemeente Hulst.

1.2. de plankaart
de plankaart van het bestemmingsplan Perkpolder bestaande uit één kaartblad.

1.3. aan- en uitbouw
een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.4. aan-huis-gebonden beroep
een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.5. bedrijf
een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.6. bedrijfsvloeroppervlakte
de gezamenlijke oppervlakte van vloeren die kunnen worden of worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten, waaronder niet begrepen mestopslagruimten zoals mestkelders, en verharde oppervlakten, zoals toegangswegen, reinigingsplaatsen en erfverhardingen.

1.7. bedrijfs- of dienstwoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.8. bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen
afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.9. bestemmingsgrens
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

1.10. bestemmingsvlak
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

1.11. bewoonbaar vloeroppervlak
de oppervlakte van de ruimten in de woning, gemeten binnen de afgewerkte omtrekwanden (in voorkomende gevallen binnen de balustrade) onder aftrek van de in de ruimte uitspringende onderdelen van het gebouw zoals schoorsteenstoelen, kanalen en kasten, doch zonder aftrek van plinten en vast meubilair zoals aanrechten en verwarmingslichamen. Vloeroppervlak waarboven minder dan 1.50 meter hoogte aanwezig is wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.

1.12. boog- en gaaskassen
al dan niet verplaatsbare constructies overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas, ten behoeve van de teelt van tuinbouwgewassen, fruit of siergewassen.

1.13. bijgebouw
een vrijstaand gebouw dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.14. 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 en het vergroten van een standplaats.

1.15. bouwgrens
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

1.16. bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.17. bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel.

1.18. bouwvlak
een op de plankaart als zodanig aangegeven vlak waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten, zoals in de planvoorschriften bedoeld.

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

1.20. consumentenvuurwerk
vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.21. cultuurhistorisch waarde
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid.

1.22. dagrecreatie
vorm van recreatie waarbij het ruimtegebruik een kortstondig karakter heeft en gericht is op de beleving van en / of kennismaking met natuur, landschap en cultuur van het platteland, wandelend, per fiets, of te paard dan wel geconcentreerd is ter plaatse van een attractie.

1.23. drivingrange
een afslagplaats waar geoefend kan worden met de lange slagen van het golfspel.

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

1.25. geluidshinderlijke inrichtingen
bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

1.26. grondgebonden agrarische activiteiten
een activiteit, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
b. bollenteelt: de teelt van bloembollen al dan niet in samenhang met de teelt van bolbloemen;
c. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond waarvoor in de bedrijfsvoering de weidegang essentieel is;

d. paardenfokkerij: het fokken van paarden en het houden van paarden ten behoeve van de vlees- en/of melkproductie;
e. sierteelt: de teelt van siergewassen op open grond al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten.

1.27. hoofdgebouw
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.28. horecabedrijf
een bedrijf gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:
a. het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken;
b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
c. het verstrekken van nachtverblijf.

1.29. kampeerchalet
een eenvoudig gebouw zonder verdieping met een beperkte inhoud en oppervlakte, bestemd voor recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.30. kampeermiddel
een tent, vouwwagen, kampeerauto, caravan of hiermee gelijk te stellen onderkomen, voor zover deze geen bouwwerk zijn, uitsluitend bestemd voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.31. kassen
bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering) met een hoogte van 1.50 meter of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

1.32. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.33. landschapswaarde
de aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.

1.34. landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige
een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van landschap en natuur.

1.35. manege
een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en / of pony's houdt, zulks in combinatie met een of meer van de volgende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en pony's, horeca (kantine, foyer, en dergelijke) logies- en / of verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

1.36. mestopslagruimte
een ruimte, zijnde een gebouw of een bouwwerk, geen gebouwen zijnde, zoals mestbassins en mestverzamelsilo's, of een andere ruimte, geen bouwwerk zijnde, zoals mestbassins en mestzakken.

1.37. milieudeskundige
een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van milieu.

1.38. natuurwaarde
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.39. niet-agrarische neventak
niet-agrarische activiteiten als ondergeschikt bestanddeel van de totale productieomvang van een agrarisch bedrijf.

1.40. nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.41. overkappingsconstructies als teeltondersteunende voorzieningen
bouwwerken zonder wanden, overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas ten behoeve van de bescherming van tuinbouwgewassen tegen neerslag of zonlicht.

1.42. peil
voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.43. permanente verblijfsrecreatie
verblijfsrecreatie in:
a. recreatiewoningen;
b. kampeermiddelen, waarvan het ruimtegebruik een bestendig karakter draagt en waarbij op hetzelfde terrein een standplaats voor langer dan een zomerseizoen wordt ingenomen.

1.44. recreatiewoning
een gebouw, uitsluitend bestemd voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.45. reëel agrarisch bedrijf
een agrarisch bedrijf, dat duurzaam werkgelegenheid biedt aan ten minste een halve arbeidskracht (afhankelijk van het aantal dieren, aard van de gewassen de hoeveelheid grond en inrichting van het bedrijf), waarbij de continuïteit op langere termijn gewaarborgd is.

1.46. risicovolle inrichtingen
inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.47. Staat van Horeca-activiteiten
de Staat van Horeca-activiteiten die van deze voorschriften deel uitmaakt.

1.48. seizoensgebonden standplaats kampeermiddel
een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij het kampeermiddel behorende ondergeschikte kampeermiddelen zoals bijzettenten, uitsluitend gedurende het zomerseizoen.

1.49. stacaravan
een gebouw, dat in zijn geheel kan worden verplaatst en is bestemd voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.50. standplaats kampeermiddel
een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij het kampeermiddel behorende ondergeschikte kampeermiddelen zoals bijzettenten.

1.51. teeltondersteunende voorzieningen
boog- en gaaskassen, overkappingsconstructies als teeltondersteunende voorziening en stellingen ten behoeve van de bescherming van plantaardige agrarische teelten en / of de voorkweek van ten behoeve van het eigen bedrijf benodigd plantmateriaal en / of de voorkoming

van verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen, ten behoeve van grondgebonden agrarische teelten.

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

1.53. volwaardig agrarisch bedrijf
een agrarisch bedrijf, dat duurzaam werkgelegenheid biedt aan ten minste één volledige arbeidskracht die een hoofdberoep, hoofdbestaan en volledige dagtaak in het bedrijf vindt (afhankelijk van het aantal dieren, aard van de gewassen de hoeveelheid grond en inrichting van het bedrijf), waarbij de continuïteit op langere termijn gewaarborgd is.

1.54. weidegang
gedurende een substantieel gedeelte van het jaar nagenoeg dagelijks buiten laten lopen van de dieren, op een substantiële oppervlakte landbouwgrond, waarbij een deel van de voerbehoefte door de dieren buiten wordt verzameld en waarbij meer dan 50% van de betreffende landbouwgrond is begroeid.

1.55. zomerseizoen
de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

1.56. zone industrielawaai
de zone industrielawaai als bedoeld in artikel 40 en artikel 41, eerste en tweede lid van de Wet geluidhinder.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

2.1. de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; indien een gebouw verschillende goothoogten heeft, wordt voor het bepalen van de goothoogte uitgegaan van de goothoogte aan de voorgevel van het gebouw; indien zich daar geen goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt in geval van verschillende goothoogten van de laagste goothoogte uitgegaan.

2.2. de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en / of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.3. de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4. de 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.

2.5. de breedte, lengte en diepte van een gebouw
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.6. afstanden
afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.7. de vloeroppervlakte van een gebouw
de bruto vloeroppervlakte, zoals omschreven in de Nederlandse Norm NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Agrarisch

3.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. grondgebonden agrarische activiteiten;
b. ter plaatse van de aanduiding 'randzone': tevens het behoud en / of herstel van het karakter van de agrarische randzone;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

3.2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
   1. schuilgelegenheden met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 50 m² per bedrijf en een goothoogte van ten hoogste 3 meter;
   2. bouwwerken, geen gebouwen en geen mestopslagruimten zijnde;
b. boog- en gaaskassen, hagelnetten en foliekassen als teeltondersteunende voorzieningen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde als teeltondersteunende voorziening, zijn niet toegestaan.

3.3. Aanlegvoorschriften

3.3.1. Aanlegverbod zonder vergunning

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'randzone' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het beplanten van gronden met houtgewassen ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
b. het beplanten van gronden met fruitbomen.

3.3.2. Voorwaarden voor aanlegvergunning

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 3.1. genoemde aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

3.3.3. Uitzondering op aanlegverbod

Het verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.2 welke het normale onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen.
Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.1 onder b zijn slechts toelaatbaar indien de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

3.3.4. Adviesprocedure

Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning als bedoeld in lid 3.3.1 onder b winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de milieudeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

Artikel 4 Gemengd-1

4.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Gemengd-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor Waterstaat en Recreatie-Jachthaven in de vorm van:

a. de waterkering en de waterbeheersing;
b. jachthaven met bijbehorende dienstverlening en beheer, zoals winterstalling- en reparatie-voorzieningen, botenlift, havenwinkel, havencafé en havenkantoor;
c. wonen;
d. een drivingrange met bijbehorende faciliteiten.
e. faciliteiten voor een recreatieve veerverbinding;
f. horecabedrijven, voor zover voorkomend in ten hoogste horecacategorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
g. ontsluitingswegen;
h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

4.2. Bouwvoorschriften

4.2.1. Bouwen in de waterkering

Bouwen is slechts toelaatbaar indien:

a. de waterkerende en waterbeheersende functies van de gronden niet worden aangetast;
b. advies is ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

4.2.2. Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
   1. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterkering en de waterbeheersing;
   2. ten hoogste drie woningen; de aanwezige drie woningen mogen uitsluitend ter plaatse worden vernieuwd;
b. ter plaatse van het pand Perkpolderhaven 1 is eveneens een horecabedrijf toegestaan;
c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 6 meter;
d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 9 meter;

4.3. Specifiek gebruiksvoorschrift

Uitsluitend het pand Perkpolderhaven 1 mag worden gebruikt voor een horecabedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten.

4.4. Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van lid 4.2.2. onder a ten einde gebouwen en andere bouwwerken toe te staan ten behoeve van het genoemde onder lid 4.1. indien:

f. de waterkerende en waterbeheersende functies van de gronden niet worden aangetast;
g. de beheerder van de betreffende waterkering een positief advies of een vergunning heeft gegeven;
h. het bebouwingspercentage niet meer dan 50% bedraagt;
i. de goothoogte van gebouwen ten hoogste 6 meter bedraagt;
j. de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste 9 meter bedraagt;
k. de onderlinge afstand tussen niet aaneen gebouwde gebouwen ten minste 1 meter bedraagt.

Artikel 5 Gemengd-2

5.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Gemengd-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor Agrarisch en Recreatie-Verblijfsrecreatie in de vorm van:

a. grondgebonden agrarische bedrijven en niet-grondgebonden activiteiten als neventak;
b. kampeerterrein voor verblijfsrecreatie;
c. bijbehorende dienstverlening en beheer;
d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

5.2. Bouwvoorschriften

5.2.1. Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
   1. gebouwen;
   2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
   3. kampeermiddelen, bergingen en was- en toiletgebouwen;
b. de hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak;
c. binnen het bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan;
d. de oppervlakte en inhoud van de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 200 m² respectievelijk 750 m³;
e. de bouwhoogtes van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m meer dan de op de plankaart aangegeven goothoogte;
f. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de op de plankaart aangegeven goothoogte;

5.2.2. Agrarisch

Voor zover het de bestemming Agrarisch betreft en lid 5.2.1. hierin niet voorziet, zijn de bepalingen van artikel 3 van overeenkomstige toepassing.

5.2.3. Recreatie-Verblijfsrecreatie

Voor zover het de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie betreft, gelden tevens de volgende bepalingen:

a. per standplaats wordt ten hoogste één berging gebouwd met een maximale oppervlakte van 6 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3,50 meter;
b. er mogen niet meer dan 3 kampeerchalets worden gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van dienstgebouwen, geen bedrijfswoning zijnde, binnen het bouwvlak en was- en toiletgebouwtjes bedraagt ten hoogste 200 m²;
d. indien gebouwen niet aaneen worden gebouwd bedraagt de onderlinge afstand ten minste 1 meter.

Artikel 6 Groen

6.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. beplantingen;
b. bermen en bermsloten;
c. dagrecreatieve voorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. speelvoorzieningen en jongerenontmoetingsplaatsen;
f. voet- en fietspaden;
g. water;
h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins, voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens.

6.2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
   1. gebouwen voor nutvoorzieningen;
   2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. de oppervlakte van een gebouw voor nutsvoorzieningen mag ten hoogste 15 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw voor nutsvoorzieningen mag ten hoogste 3 m bedragen.

Artikel 7 Horeca

7.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'horecacategorie 2': horecabedrijven, voor zover voorkomend in ten hoogste horecacategorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
b. ter plaatse van de aanduiding 'waterstaat': de waterkering en de waterbeheersing;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

7.2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op deze gronden mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de op de plankaart aangegeven goothoogte of anders 4 m meer dan op de plankaart aangegeven goothoogte;
c. de goothoogte van gebouwen bedraagt de op de plankaart aangegeven goothoogte;
d. het bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste het op plankaart aangegeven percentage;
e. per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
f. de gezamenlijke oppervlakte en inhoud van een bedrijfswoning, inclusief bijbehorende uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, bedraagt ten hoogste 200 m² respectievelijk 750 m³;
g. indien gebouwen niet aaneen worden gebouwd bedraagt de onderlinge afstand ten minste 1 meter;
h. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwvlak ten hoogste:
   1. ter plaatse van Zeedijk 7 217 m².

7.3. Vrijstellingsbevoegdheden

7.3.1 Staat van Horeca-activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 7.1:

a. om horecabedrijven toe te laten in één horecacategorie hoger dan in lid 7.1 aangegeven, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de in lid 7.1 genoemde horecacategorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
b. om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de in lid 7.1 genoemde horecacategorieën van de Staat van Horeca-activiteiten.

7.3.2 Landmark

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen om in afwijking van de op de plankaart aangegeven hoogtematen van de bebouwing ter plaatse van het voormalige veerplein voor een oppervlakte van maximaal 100 m² een bouwhoogte van ten hoogste 30 meter toe te laten, met dien verstande dat ruimtelijk kwalitatief de meerwaarde als landmark is aangetoond, waaronder wordt verstaan de versterking van de identiteit en/of het karakter van het gebied als woon- en recreatiegebied, het realiseren van een specifieke vorm van horecafaciliteiten onderscheidend van de aanwezige functies in de regio, het benutten van bijzondere potenties van het gebied en de omgeving zelf dan wel in verband met daarmee vergelijkbare omstandigheden.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voorzieningen inzake zorg en welzijn, openbare dienstverlening, verenigingsleven, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, bibliotheken, musea en tentoonstellingsruimten;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

8.2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. de goothoogte en bouwhoogte bedragen ten hoogste de op plankaart aangegeven hoogtes;
c. het bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste het op plankaart aangegeven percentage;
d. per bedrijf is ten hoogste één dienstwoning toegestaan;
e. de gezamenlijke oppervlakte en inhoud van een dienstwoning, inclusief bijbehorende uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, bedraagt ten hoogste 200 m² respectievelijk 750 m³;
f. indien gebouwen niet aaneen worden gebouwd bedraagt de onderlinge afstand ten minste 1 meter.

Artikel 9 Natuur

9.1. Bestemmingomschrijving

De op de plankaart voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ontwikkeling, behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden;
b. ter plaatse van de aanduiding 'beschermde dijk-2': tevens behoud en / of herstel van de daaraan eigen landschaps- en / of cultuurwaarden en wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook (opstelstroken en busstroken daaronder niet begrepen);
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

9.2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen geldt de volgende bepaling:

a. op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.3. Aanlegvoorschriften

9.3.1. Aanlegverbod zonder vergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen.

9.3.2. Uitzondering op aanlegverbod

Het verbod als bedoeld in lid 9.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

9.3.3. Voorwaarden voor aanlegvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 9.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. daardoor de natuur- en landschapswaarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 10 Recreatie-Jachthaven

10.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Recreatie-Jachthaven aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een jachthaven met niet meer ligplaatsen dan op de plankaart is aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal ligplaatsen';
b. faciliteiten voor een recreatieve veerverbinding;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals een strekdam, alsmede nutsvoorzieningen;
d. een drivingrange met bijbehorende faciliteiten.

10.2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. de aanduiding 'maximum aantal ligplaatsen' geeft het maximaal toegestane aantal ligplaatsen met steigers en dergelijke aan.

10.3. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen om meer dan het in lid 10.1 onder a genoemde aantal ligplaatsen toe te staan met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. het aantal ligplaatsen bedraagt ten hoogste 500;
b. de veiligheid van het scheepvaartverkeer op de Westerschelde dient te zijn gewaarborgd;
c. door het treffen van mitigerende maatregelen mogelijk nadelige effecten op natuurwaarden worden voorkomen.

Artikel 11 Verkeer

11.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook (opstelstroken en busstroken daaronder niet begrepen);
b. nutsvoorzieningen;
c. voet- en rijwielpaden;
d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidwerende voorzieningen, groen, water, reclame-uitingen, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse berg-bezinkbassins, voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens.

11.2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
   1. gebouwen voor nutvoorzieningen;
   2. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde;
b. de oppervlakte van een gebouw voor nutsvoorzieningen mag ten hoogste 15 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw voor nutsvoorzieningen mag ten hoogste 3 m bedragen.

Artikel 12 Water

12.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor water ten behoeve van de waterhuishouding.

12.2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen geldt de volgende bepaling:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 13 Waterstaat

13.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Waterstaat aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de waterkering en de waterbeheersing;
b. recreatief medegebruik;
c. ter plaatse van de aanduiding 'beschermde dijk-1': tevens behoud en / of herstel van de daaraan eigen landschaps- en / of cultuurwaarden;
d. ter plaatse van de aanduiding 'beschermde dijk-2': tevens behoud en / of herstel van de daaraan eigen landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwaarden;
e. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer': tevens voor wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook (opstelstroken en busstroken daaronder niet begrepen) en voet- en rijwielpaden alsmede daarbij behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water, geluidswerende voorzieningen en nutsvoorzieningen.

13.2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen geldt de volgende bepalingen:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

13.3. Aanlegvoorschriften

13.3.1 Aanlegverbod zonder vergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op of in de gronden:

a. met de aanduiding 'aanlegvergunning bres' de zeewering door te steken;
b. ter plaatse van de gronden met de aanduidingen 'beschermde dijk-1' en 'beschermde dijk-2' de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
    2. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
    3. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
    4. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
    5. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen.

13.3.2 Voorwaarden voor aanlegvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 13.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. het doorsteken van de zeewering ter plaatse van de aanduiding 'aanlegvergunning bres' dient om de ontwikkeling van buitendijkse natuur mogelijk te maken, waardoor nieuwe buitendijkse natuur ontstaat dat schor en slik omvat, met een zo hoog mogelijke natuurwaarde, passend in het ecosysteem van de Westerschelde;
b. de bres niet meer dan 400 meter breed is;
c. ter plaatse van de aanduidingen 'beschermde dijk-1' en 'beschermde dijk-2' daardoor de natuur- en landschapswaarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
d. de veiligheid van het achterliggend gebied is gewaarborgd.

13.3.3. Uitzondering op aanlegverbod

Het verbod als bedoeld in lid 13.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

Artikel 14 Wonen

14.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

14.2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

14.2.1 Algemeen

a. op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2.2 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen worden gebouwd in een bouwvlak;
b. de aanduiding 'maximum aantal (recreatie) woningen per bouwvlak' geeft het maximaal toegestane aantal woningen en recreatiewoningen in het bouwvlak aan;
c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 4 m meer dan de op de plankaart aangegeven goothoogte;
d. de goothoogte van gebouwen bedraagt de op de plankaart aangegeven goothoogte;
e. het bewoonbaar vloeroppervlak en / of inhoud van een woning, geen recreatiewoning zijnde, bedraagt ten hoogste 225 m², respectievelijk 750 m³;
f. de bestaande oppervlakte van recreatiewoningen en bijbehorende uitbouwen en bijgebouwen wordt niet vergroot;
g. de afstand van een bestaand hoofdgebouw ten opzichte van de weg bedraagt ten hoogste 5 meter.

14.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de gezamenlijke opperviakte van bijgebouwen bij een woning, geen recreatiewoning zijnde, bedraagt ten hoogste 60 m²;
b. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter;
c. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 7 meter;
d. de afstand tussen een vrijstaand bijgebouw en de woning bedraagt niet minder dan 1 meter.

14.3. Specifiek gebruiksvoorschrift

Op de gronden met de bestemming Wonen is – in samenhang daarmee – ook het gebruik toegestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 40 m²;
b. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

14.4. Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van verblijfsrecreatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Wonen te wijzigen in die zin dat aan de bestemming de aanduiding 'verblijfsrecreatie' wordt toegevoegd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. het aangegeven bouwvlak wordt niet vergroot;
b. het aantal woningen per bouwvlak wordt niet vermeerderd.

Artikel 15 Woongebied-1

15.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Woongebied-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en wegen.

15.2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden voorts de volgende bepalingen:

15.2.1 Algemeen

a. op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. gebouwen en bouwwerken worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak.

15.2.2 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen worden in een bouwvlak gebouwd;
b. er worden ten hoogste 250 woningen gebouwd;
c. de woningen worden vrijstaand of aaneen gebouwd, met dien verstande dat 25% van het aantal woningen in gestapelde vorm mag worden gebouwd;
d. de goothoogte en de bouwhoogte bedragen ten hoogste 7 respectievelijk 12 meter gemeten ten opzichte van het nieuwe maaiveld, dat gelijk staat met ten hoogste 10 meter + NAP;
e. in afwijking van het bepaalde onder d, bedraagt voor maximaal 25% van de woningen de goothoogte en bouwhoogte ten hoogste 15 respectievelijk 15 meter.

15.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. het gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 60 m² per woning;
b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 7 meter.

Artikel 16 Woongebied-2

16.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Woongebied-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen;
b. groenvoorzieningen;
c. water;
d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en wegen.

16.2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

16.2.1. Algemeen

a. op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
b. er worden ten hoogste 200 woningen gebouwd;
c. per hectare zijn ten hoogste 12 woningen toegestaan;
d. de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt ten minste 400 m² en ten hoogste 600 m²;
e. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste 50% van het bouwperceel;
f. de afstand van gebouwen tot de voorste perceelsgrens bedraagt ten minste 5 meter;
g. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan één zijde ten minste 3 meter en aan de andere zijde ten minste 1 meter, met dien verstande dat bijgebouwen aan de laatst bedoelde zijde ook in de perceelsgrens mogen worden gebouwd.

16.2.2. Hoofdgebouwen

a. de woningen worden vrijstaand gebouwd;
b. de afstand van een woning tot de achterste perceelsgrens bedraagt ten minste 8 meter;
c. de goothoogte bedraagt ten hoogste 7 meter;
d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 12 meter;
e. de inhoud van een woning bedraagt ten hoogste 1.000 m³.

16.2.3. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. het gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 60 m² per woning;
b. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de achterste perceelsgrens bedraagt ten minste 5 meter;
c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter;
d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 7 meter;
e. de bouwhoogte van pergola's en speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 3 meter;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 1 meter.

16.3. Vrijstellingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 16.2.2. onder g, teneinde een inhoud van een woning toe te staan van ten hoogste 1.200 m³, met dien verstande dat moet zijn aangetoond dat ruimtelijk kwalitatief geen afbreuk mag worden gedaan aan de omgeving en de doelstelling van de groene setting van wonen in het landschap behouden blijft.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Artikel 17 Anti-dubbeltelbepaling

Gronden die in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen, waarvoor bouwvergunning is vereist, buiten beschouwing.

Artikel 18 Algemene bepalingen met betrekking tot het bouwen

18.1. Bestaande afstanden en andere maten

a. de bestaande afstanden, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen die meer bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
b. de bestaande afstanden, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen die minder bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
c. in geval van herbouw is het bepaalde in de leden a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

18.2. Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de plankaart en hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

18.3. Afstemming met andere regelgeving

a. Woningen en andere, krachtens de Wet geluidhinder als geluidsgevoelige objecten aan te merken gebouwen, die toelaatbaar zijn ingevolge de voorschriften van hoofdstuk 2, mogen niet worden gebouwd:
   1. indien de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai meer bedraagt dan 53 dB;
   2. binnen de zonegrens industrielawaai.
b. Tot het verlenen van een vrijstelling of tot vaststelling van een wijziging, als opgenomen in hoofdstuk 2, wordt niet overgegaan alvorens uit een akoestisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse van de geluidsgevoelige bestemming – eventueel door het treffen van geluidsafschermende maatregelen – de geluidsbelasting aan de gevel de vermelde waarde als bedoeld onder a niet zal overschrijden, met inachtneming van het bepaalde onder a onder 2.
c. Binnen 40 meter van provinciale wegen zijn geen nieuwe woningen toegestaan.

Artikel 19 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van stedenbouwkundige aard van paragraaf 2.5. van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
b. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
c. de ruimte tussen bouwwerken;
d. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 20 Algemene gebruiksbepalingen

a. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige voorschriften.
b. Het college van burgemeester en wethouders verleent vrijstelling van het bepaalde in lid a, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Artikel 21 Algemene vrijstellingsbepalingen

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds vrijstelling kan worden verleend – vrijstelling te verlenen van de bepalingen in het plan voor:
   1. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
   2. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen bedragen ten hoogste 3 meter en het bouwvlak wordt met ten hoogste 10% vergroot.

b. Vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 22 Algemene wijzigingsbepalingen

22.1. Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen bedragen ten hoogste 3 m en het bestemmingsvlak wordt met ten hoogste 10% vergroot.

22.2. Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van 'gebied met wijzigingsbevoegdheid locatie hotelvestiging en/of clubhuis'
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'gebied met wijzigingsbevoegdheid locatie hotelvestiging' de bestemming Horeca te wijzigen in Woongebied-1 en gelijktijdig de bestemming Woongebied-1 te wijzigen in de bestemming Horeca om het bestemmingsvlak van het hotel met daarbij behorende voorzieningen aan te passen en de bestemmingen Horeca en Woongebied-1 te wijzigen in de bestemming Recreatie-Dagrecreatie ten behoeve van realisering van een clubhuis voor een golfbaan dan wel in een combinatie hiervan zodanig dat het hotel en clubhuis in één gebouw of geschakelde gebouwen kunnen worden ondergebracht, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. het bestemmingsvlak met de bestemming Horeca bedraagt ten hoogste de op de plankaart aangegeven oppervlakte;
b. op de plankaart wordt aan de bestemming Horeca de aanduiding 'horecacategorie 2' toegevoegd;
c. op de plankaart wordt in het bestemmingsvlak met bestemming Horeca een bebouwingspercentage van 50% aangegeven;
d. op de plankaart wordt in het bestemmingsvlak met bestemming Horeca aangegeven dat de goothoogte en de bouwhoogte 12 meter respectievelijk 15 meter bedraagt;
e. de bestemmingsbepaling van de bestemming Horeca (artikel 8) wordt van toepassing;
f. het (deel van het) huidige bestemmingsvlak met de bestemming Horeca dat buiten het verschoven bestemmingsvlak komt te liggen, krijgt de bestemming Woongebied-1 waarop de bestemmingsbepaling van de bestemming Woongebied-1 (artikel 16) van toepassing is;
g. wijziging ten behoeve van het clubhuis is alleen toegestaan na of gelijktijdig met de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3;
h. wijziging ten behoeve van het clubhuis is alleen toegestaan voor een strook van 100 meter vanaf de westelijke grens van de aanduiding 'gebied met wijzigingsbevoegdheid locatie hotelvestiging en clubhuis';
i. ter plaatse is ten hoogste één clubhuis met bijbehorende voorzieningen en kleedruimten toegestaan;
j. de gezamenlijke vloeroppervlakte van het clubhuis, inclusief bijbehorende uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen, bedraagt ten hoogste 2.000 m²;
k. het clubhuis kan worden geïntegreerd in andere horecavoorzieningen.

22.3. Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van 'gebied met wijzigingsbevoegdheid golfbaan'
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'gebied met wijzigingsbevoegdheid golfbaan' de bestemmingen Agrarisch, Groen, Maatschappelijk, Verkeer en Woongebied-2 te wijzigen in de bestemmingen Natuur, Recreatie-Dagrecreatie en Water en bij de bestemming Waterstaat de aanduiding 'golfbaan' toe te voegen om de aanleg van een golfbaan in een omgeving met natuurwaarden, daarbij behorende voorzieningen, parkeren en water mogelijk te maken, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. uit een op te stellen landschapsplan dient te blijken dat het wijzigingsplan:
    1. ten noorden van de Kalverdijk past binnen de (waterrijke) stedenbouwkundige opzet van de gehele Westelijke Perkpolder;
    2. ten zuiden van de Kalverdijk bijdraagt aan de realisering van een halfopen landschap;
b. ter plaatse van de bestemming Waterstaat zijn ten hoogste 2 afslagplekken toegestaan;
c. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de naburige percelen;
d. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is alleen mogelijk indien de waterkerende en waterbeheersende functie van de gronden niet worden aangetast;

e. alvorens te beslissen omtrent vaststelling van een wijzigingsplan winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de milieudeskundige en bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of de wijziging ter plaatse aanvaardbaar is in verband met de belangen van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

Artikel 23 Algemene procedurebepalingen

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ingevolge dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 24 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de voorschriften van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luidden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 25 Overgangsbepalingen

25.1. Gebruik in strijd met het plan

a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan en dat hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Wijziging van het bepaalde onder a bedoelde gebruik is slechts toegestaan, voor zover daardoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en omvang worden verkleind.
c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan - daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan - en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

25.2. Bouwen in strijd met het plan

Bouwwerken, die:

a. op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is tenietgegaan;
b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die op het genoemde tijdstip weliswaar bestaan, maar gebouwd zijn in strijd met het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

25.3. Vrijstellingsbevoegdheid bouwvoorschriften

a. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 25.2 ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.
b. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid 25.2 onder a onder 2, voor zover dit vanwege een ter zake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.
c. Het bepaalde in lid 25.2 is niet van toepassing op bouwwerken die op het genoemde tijdstip weliswaar bestaan, maar gebouwd zijn in strijd met het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

Artikel 26 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:
a. artikel 3 lid 3.3.1;
b. artikel 9 lid 9.3.1;
c. artikel 13 lid 13.3.1;
d. artikel 20 lid a;
is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 27 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "bestemmingsplan Perkpolder".

bijlage bij de voorschriften

Bijlage 1. Staat van Horeca-activiteiten

Categorie I "lichte horeca"
Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca
- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca
- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking
- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 "middelzware horeca"
Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:
- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3 "zware horeca"
Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:
- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

kaart(en)