

Kom Philippine

Kom Philippine

NL.IMRO.07150000BPPHP-0001

status: vastgesteld

Toelichting

Voorschriften

1. INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 - Begripsbepalingen

1. het plan: het "Bestemmingsplan Kom Philippine" van de gemeente Terneuzen;
2. de plankaart: de gewaarmerkte plankaart van het "Bestemmingsplan Kom Philippine", bestaande uit drie kaartbladen;
3. aan- of uitbouw: een gebouw dat als afzonderlijke ruimte of als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
4. aan-huis-verbonden beroep: een beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
5. agrarisch bedrijf: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren;
6. archeologische waarden: archeologische voorwerpen en vindplaatsen, opgenomen in een centrale databank op basis waarvan voor elke provincie een Archeologische Monumentenkaart (AMK) is gemaakt, waarbij niet uitgesloten is dat buiten de daar aangegeven gebieden ook waardevolle archeologische resten verborgen liggen; over de omvang van het archeologisch potentieel daarbuiten doet de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) voorspellingen, in de ruimtelijke afweging moet ook met deze terreinen rekening worden gehouden.
7. bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
8. bebouwingspercentage: een in de voorschriften dan wel op de plankaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
9. bedrijfsgebouw: een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
10. bedrijfswoning/dienstwoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon of personen, wiens of wier huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
11. beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte: de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
12. bestemmingsgrens: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
13. bestemmingsvlak: een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
14. bijgebouw: een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
15. 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, met een hoogte van 2,50 meter of minder.
16. bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
17. bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
18. bouwgrens: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

19. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
20. bouwperceelgrens: een grens van een bouwperceel;
21. bouwvlak: een op de plankaart aangegeven vlak met bestemmingsaanduiding en een hoogte aanduiding of een bebouwingspercentage;]
22. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
23. dak: iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
24. dakkapel: een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;
25. dakopbouw: een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in beide dakvlakken van het dak zijn geplaatst;
26. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
27. dienstverlening: het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
28. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
29. geluidbelasting vanwege het wegverkeer: de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
30. geluidsgevoelige bestemmingen: woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (o.a. onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen) en geluidsgevoelige terreinen;
31. geluidszoneringsplichtige inrichting: een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;
32. grondgebonden agrarische bedrijfsvoering: een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt;
33. hogere grenswaarde: een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
34. hoofdgebouw: een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
35. horecabedrijf: een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;
36. houtteelt: de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de melding- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet;
37. horizontale diepte van een gebouw: de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;

38. intensief veehouderijbedrijf: een bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren, zoals rundveemesterij (exclusief verweiderij), varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen;
39. kampeermiddel: a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan; b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
40. kantoor: een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;
41. kleine windturbine: windturbine die door de relatief beperkte effecten op de omgeving in de directe leefomgeving geplaatst kan worden en voldoet aan de volgende maten:
 1. hoogte van ten hoogste 15.00 meter;
 2. voor een windturbine met een verticale as geldt voorts een maximale hoogte van de rotor van 5.00 meter;
 3. voor niet-wiekturbines geldt een maximale rotordiameter van 2 meter.
42. kleinschalige bedrijfsmatige activiteit: het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- of Vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
43. maatschappelijke voorzieningen: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, een bejaardencentrum en woonzorgcomplex hierbij inbegrepen, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
44. peil:
 1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: - de hoogte van het afgewerkte maaiveld ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 3. indien in of op het water wordt gebouwd: - het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
45. productiegebonden detailhandel: detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
46. recreatiewoningen:
 1. zomerhuizen: gebouwen die naar de aard en inrichting bedoeld zijn voor recreatieve bewoning;
 2. tweede woningen: woningen die niet geschikt zijn bevonden voor permanente bewoning en worden gebruikt voor recreatieve bewoning en waarvan de eigenaar en/of zakelijk gerechtigde elders zijn hoofdverblijf heeft;
47. recreatieve bewoning: de bewoning die plaatsvindt in het kader van recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;
48. seksinrichting: de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of

vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

49. sleufsilos: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld voor de opslag van landbouwproducten, veelal met zeil en grond afgedekt, met een hoogte van ten hoogste 2,50 m.
50. stacaravan: een caravan, die als een gebouw valt aan te merken;
51. terrein: een stuk grond van enige omvang;
52. verdieping: de bouwlaag of bouwlagen boven de bouwlaag op de begane grond;
53. verkoopvloeroppervlakte: de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel; (let op: dit is dus de netto vloeroppervlakte)
54. voorkeursgrenswaarde: de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
55. voorgevel: de naar de weg gekeerde gevel;
56. wiekturbine: kleine windturbine met een rotor aan een horizontale as;
57. winkel: een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;
58. woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
59. woongebouw: een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
60. woonwagen: een onderkomen, niet zijnde een gebouw, dat bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
61. woonhuis: een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en / of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
62. archeologisch deskundige: de provinciaal archeoloog, beleidsmedewerker archeologie, adviseur gemeentelijke archeologie, Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) dan wel een andere door het college aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van archeologie;
63. dijkdeskundige: een door het college aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van het behoud en / of herstel van de beschermde dijken en de daaraan eigen landschappelijke en / of cultuurhistorische waarden.
64. waterstaatsdeskundige: een door het college aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van de waterkering en de waterbeheersing door dijken, kaden, dijksloten en voorzieningen ten behoeve daarvan.
65. natuurdeskundige: een door het college aan te wijzen onafhankelijke deskundige of een onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van ecologie en natuur.

Artikel 2 - Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. afstanden: afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens worden gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;
2. de goothoogte van een bouwwerk:
 1. bij zadel- en schilddaken en platte daken: vanaf het peil tot aan de snijlijn van de gevel(s) met het dakvlak ter plaatse van de goot of het boeibord, goothoogten met een ondergeschikte lengte ten opzichte van de gevel niet meegerekend;
 2. bij lessenaarsdaken: vanaf het peil tot aan de snijlijn van de gevel(s) met het dakvlak ter plaatse van de goot, goothoogten met een ondergeschikte lengte ten opzichte van de gevel niet meegerekend en voorzover niet gelijk aan de (bouw)hoogte van het bouwwerk.
3. de inhoud van een bouwwerk: tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
4. de (bouw)hoogte van een gebouw: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, kleine liftkokers en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
5. de (bouw)hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk;
6. de oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
7. de hoogte van een windmolen: vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen;
8. de hoogte van een kleine windturbine: vanaf het peil tot aan het hoogst mogelijke punt van de rotor.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1.00 meter bedraagt.

2. BESTEMMINGEN EN GEBRUIK

Artikel 3 - Woondoeleinden (W)

3.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor woondoeleinden (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;

alsmede:

b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

met de daarbijbehorende:

c. tuinen en erven;

d. waterlopen en waterpartijen;

e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

3.2. Bouwvoorschriften

3.2.1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen op de gronden met de nadere aanwijzing (v) mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen op de gronden met de nadere aanwijzing (t) mogen uitsluitend vrijstaand of twee-aaneen worden gebouwd;
- c. de hoofdgebouwen op de gronden met de nadere aanwijzing (a) mogen vrijstaand, twee-aaneen of aaneen worden gebouwd;
- d. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak, niet zijnde een erf, worden gebouwd;
- e. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met de voorgevel in één van de naar de weg gekeerde bouwgrenzen, dan wel op een afstand van ten hoogste 3.00 meter evenwijdig hieraan;
- f. de breedte van de voorgevel van een hoofdgebouw mag ten hoogste bedragen:
 1. bij W(v): 20.00 meter;
 2. bij W(t): 7.50 meter;
- g. de afstand van vrijstaande en twee-aaneengebouwde hoofdgebouwen aan de niet aaneengebouwde zijde tot de perceelsgrens dient tenminste 2.50 meter te bedragen;
- h. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven maat bedragen;
- i. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer zijn dan 4.00 meter hoger dan de toegestane goothoogte, tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
- j. de afstand van de achterste bouwgrens tot aan de achterste perceelsgrens mag niet minder dan de op de plankaart aangegeven toegestane goothoogte bedragen;
- k. voor percelen groter dan 500 m² geldt dat de oppervlakte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 30% van de oppervlakte van het perceel.
- l. op hoofdbestemmingsvlakken die meerdere grotere percelen bestrijken met de nadere aanwijzing "maximum aantal wooneenheden" mag maximaal zoveel wooneenheden staan als het aantal dat in het aangeduide vierkant staat.

3.2.2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op de gronden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken en op de gronden met de nadere aanwijzing (e) worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mag op de gronden met de nadere aanwijzing (e):
 1. voor zover deze gronden deel uitmaken van een perceel kleiner dan 500 m², de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van dit bouwvlak bedragen, met een maximum van 60 m²;
 2. voor zover deze gronden deel uitmaken van een perceel groter dan 500 m², de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van dit bouwvlak bedragen, met een maximum van 90 m²;

met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 15 m² onbebouwd en onoverdekt dient te blijven en er per bouwperceel ten hoogste twee vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan;

- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3.00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven maat bedragen.

3.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend op de gronden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken, op de gronden met de nadere aanwijzingen (e), (p) en op de gronden met de nadere aanwijzing (vt) worden gebouwd;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3.00 meter, met dien verstande dat:
 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2.00 meter bedragen;
 2. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan en op gronden met de nadere aanwijzing (vt) niet meer dan 1.00 meter mag bedragen;
- c. voor bouwwerken gelden voorts de volgende maximale hoogtematen:

		goothoogte	bouwhoogte
1	van hoofdgebouwen	zie kaart	zie kaart en anders 4.00 m hoger dan goothoogte;
2	van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen	zie kaart	6.00 m;
3	van erfafscheidingen achter de voorgevel		2.00 m;
4	van andere bouwwerken achter de voorgevel		3.00 m;
5	bouwwerken vóór de voorgevel		1.00 m.

3.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, indien over een lengte van meer dan 2.50 meter in de zijerfscheiding wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en in de lichttoetreding van het naastgelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goothoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2.50 meter;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid 3.2.2. onder b ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

3.4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 3.1 voor de uitoefening van kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in de woning met in achtneming van de volgende bepalingen:
 1. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden en herkenbaar te blijven, waarbij het vloeroppervlak in gebruik voor de beroepsmatige activiteiten ten hoogste 25% van het binnenwerks vloeroppervlak van hoofdgebouwen en de daarbij behorende aan- en uitbouwen mag bedragen, met een maximum van 50 m² en voor bedrijfsmatige activiteiten ten hoogste 20% respectievelijk 20 m²;
 2. het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend; ten behoeve van een bedrijfsmatige activiteit mogen ten hoogste twee personeelsleden, waaronder de bewoner van het pand, werkzaam zijn;
 3. voor bedrijfsmatige activiteiten mag uitsluitend op afspraak worden gewerkt;
 4. het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 5. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
 6. geen vrijstelling mag worden verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer valt;
 7. vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 8. bij het toepassen van deze vrijstellingsbevoegdheid, wordt de procedure genoemd in artikel 24 lid 1 doorlopen;
- b. het bepaalde in lid 3.2.1. onder d en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

3.5. Bestemming archeologisch waardevol gebied

Indien voor de in lid 3.1 bedoelde gronden tevens op de voorschriftenkaart de bestemming archeologisch waardevol gebied is opgenomen, dan is op deze gronden tevens de bestemming Archeologisch waardevol gebied van toepassing een en ander onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 18.

3.6. Bestemming beschermde dijk

Indien voor de in lid 3.1 bedoelde gronden tevens op de voorschriftenkaart de bestemming beschermde dijk is opgenomen, dan is op deze gronden tevens de bestemming beschermde dijk van toepassing een en ander onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 19.

Artikel 4 - Centrumdoeleinden (C)

4.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor centrumdoeleinden (C) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen;
- b. gebouwen ten behoeve van:
 1. detailhandel;
 2. horeca voorzover die voorkomt in categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten, alsmede ter plaatse van de nadere aanwijzing (2): tevens voor horeca voorzover die voorkomt in categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten;
 3. dienstverlening;
 4. kantoren met een oppervlakte van ten hoogste 200 m²;
 5. maatschappelijke voorzieningen; op de begane grond, met dien verstande dat uitsluitend in geval van een hotel meerdere bouwlagen ten behoeve van dat hotel zijn toegestaan;

met de daarbijbehorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2. Bouwvoorschriften

4.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met de voorgevel in één van de naar de weg gekeerde bouwgrenzen, dan wel op een afstand van ten hoogste 3.00 meter evenwijdig hieraan;
- c. het maximaal toelaatbaar oppervlak aan gebouwen en overkappingen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 80%, tenzij op de kaart anders is bepaald;
- d. ter plaatse van de nadere aanwijzing (z) zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, toegestaan;
- e. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1.00 meter te bedragen;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven maat bedragen;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven maat bedragen en anders 4.00 meter hoger dan de toegestane goothoogte.

4.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2.00 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1.00 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3.00 meter bedragen;

c. voor bouwwerken gelden voorts de volgende maximale hoogtematen:

		gothoogte	bouwhoogte
1	van hoofdgebouwen	zie kaart	zie kaart en anders 4.00 m hoger dan gothoogte;
2	van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen	3.00 m	5.00 m;
3	van erfafscheidingen	-	2.00 m;
4	van andere bouwwerken	-	3.00 m.

4.3. Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 teneinde detailhandel tevens op de verdieping toe te laten, indien is aangetoond dat geen mogelijkheden voor uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak op de begane grond aanwezig is.

4.4. Bestemming archeologisch waardevol gebied

Indien voor de in lid 4.1 bedoelde gronden tevens op de voorschriftenkaart de bestemming archeologisch waardevol gebied is opgenomen, dan is op deze gronden tevens de bestemming Archeologisch waardevol gebied van toepassing een en ander onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 18.

Artikel 5 - Detailhandel (DH)

5.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor detailhandel (DH) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. detailhandel en dienstverlening op de begane grond;
 - 2. horecabedrijven op de begane grond voorzover die voorkomen in categorie 1a van de Staat van horeca-activiteiten;
 - 3. het wonen op de verdieping en in ondergeschikte mate op de begane grond;

met de daarbijbehorende:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2. Bouwvoorschriften

5.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met de voorgevel in één van de naar de weg gekeerde bouwgrenzen, dan wel op een afstand van ten hoogste 3.00 meter evenwijdig hieraan;
- c. het maximaal toelaatbaar oppervlak aan gebouwen en overkappingen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het percentage dat op de plankaart voor het betreffende bouwperceel is aangeduid;
- d. ter plaatse van de nadere aanwijzing (z) zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, toegestaan;
- e. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1.00 meter te bedragen;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven maat bedragen;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven maat bedragen en anders 4.00 meter hoger dan de toegestane goothoogte.

5.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2.00 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1.00 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3.00 meter bedragen;
- c. voor bouwwerken gelden voorts de volgende maximale hoogtematen:

		goothoogte	bouwhoogte
1	van hoofdgebouwen	zie kaart	zie kaart en anders 4.00 m hoger dan goothoogte;
2	van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen	3.00 m	5.00 m;
3	van erfafscheidingen	-	2.00 m;
4	van andere bouwwerken	-	3.00 m..

5.3. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de in lid 1 bedoelde gronden te wijzigen ten behoeve van een functiewisseling naar kantoordoeleinden en woondoeleinden mogelijk te maken, een en ander met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. planwijziging ten behoeve van de functiewisseling naar woondoeleinden dient in overeenstemming te zijn met het bepaalde in artikel 3 en de volgende bepalingen:
 1. het aantal woningen dient te passen binnen de provinciale en gemeentelijke Woonvisie;
 2. de nieuwe woningen mogen geen onnodige hinder ondervinden van de aanwezige bedrijven binnen en/of nabij het plangebied;
 3. voldaan moet worden aan de wettelijke vereisten inzake de bodemkwaliteit, flora- en faunawet, externe veiligheid, luchtkwaliteit alsmede de economische uitvoerbaarheid;
 4. de wijziging dient gericht te zijn op het bereiken van nieuwe grondgebonden woningen, passen binnen de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving;
 5. vooraf dient het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen om advies te worden gevraagd;
 6. een besluit tot planwijziging wordt pas genomen nadat, ingeval van ligging in een gebied dat is aangewezen op de IKAW en/of AMK, archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijkens rapportage van de archeologisch deskundige in voldoende mate zijn zeker gesteld;
- b. planwijziging ten behoeve van de functiewisseling naar kantoren dient in overeenstemming te zijn met het bepaalde in artikel 6 en de volgende bepalingen:
 1. nieuwvestiging van een kantoor dient te voorzien in een lokale behoefte welke door de initiatiefnemer wordt aangetoond middels een daartoe ingesteld onderzoek dat als basis zal worden gehanteerd voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid;

Bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid, wordt de procedure genoemd in artikel 24 lid 2 doorlopen.

5.4. Bestemming archeologisch waardevol gebied

Indien voor de in lid 5.1 bedoelde gronden tevens op de voorschriftenkaart de bestemming archeologisch waardevol gebied is opgenomen, dan is op deze gronden tevens de bestemming Archeologisch waardevol gebied van toepassing een en ander onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 18.

Artikel 6 - Kantoordoeleinden (K)

6.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor kantoordoeleinden (K) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren op de begane grond met een oppervlakte van ten hoogste 200 m²;
- b. het wonen op de verdieping en in ondergeschikte mate op de begane grond;

met de daarbijbehorende:

- c. tuinen, erven en terreinen
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2. Bouwvoorschriften

6.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de nadere aanwijzing (z) zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, toegestaan;
- b. het maximaal toelaatbaar oppervlak aan gebouwen en overkappingen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het percentage dat op de plankaart voor dat bouwperceel is aangeduid;
- c. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met de voorgevel in één van de naar de weg gekeerde bouwgrenzen, dan wel op een afstand van ten hoogste 3.00 meter evenwijdig hieraan;
- d. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1.00 meter te bedragen;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven maat bedragen;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven maat bedragen en anders 4.00 meter hoger dan de toegestane goothoogte.

6.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2.00 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1.00 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3.00 meter bedragen;
- c. voor bouwwerken gelden voorts de volgende maximale hoogtematen:

		goothoogte	bouwhoogte
1	van hoofdgebouwen	zie kaart	zie kaart en anders 4.00 m hoger dan goothoogte;

2	van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen	3.00 m	5.00 m;
3	van erfafscheidingen		2.00 m;
4	van andere bouwwerken		3.00 m..

6.3. Bestemming archeologisch waardevol gebied

Indien voor de in lid 6.1 bedoelde gronden tevens op de voorschriftenkaart de bestemming archeologisch waardevol gebied is opgenomen, dan is op deze gronden tevens de bestemming Archeologisch waardevol gebied van toepassing een en ander onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 18.

Artikel 7 - Horecadoeleinden (H)

7.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor horecadoeleinden (H) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de nadere aanwijzing (1b): gebouwen ten behoeve van horecavoorzieningen voorzover die voorkomen in categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten op de begane grond, met dien verstande dat uitsluitend in geval van een hotel meerdere bouwlagen ten behoeve van dat hotel zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de nadere aanwijzing (2): gebouwen ten behoeve van horecavoorzieningen voorzover die voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten op de begane grond, met dien verstande dat uitsluitend in geval van een hotel meerdere bouwlagen ten behoeve van dat hotel zijn toegestaan;
- c. uitsluitend ter plaatse van de nadere aanwijzing H(2)fz: tevens voor een feestzaal, voorzover het bedrijf genoemd onder c voorkomt in categorie 2 van de Staat van Horeca;
- d. het wonen op de verdieping en in ondergeschikte mate op de begane grond;

met de daarbijbehorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2. Bouwvoorschriften

7.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met de voorgevel in één van de naar de weg gekeerde bouwgrenzen, dan wel op een afstand van ten hoogste 3.00 meter evenwijdig hieraan;
- c. het maximaal toelaatbaar oppervlak aan gebouwen en overkappingen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het percentage dat op de plankaart voor het betreffende bouwperceel is aangeduid;
- d. ter plaatse van de nadere aanwijzing (z) zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, toegestaan;
- e. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1.00 meter te bedragen;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven maat bedragen;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven maat bedragen en anders 4.00 meter hoger dan de toegestane goothoogte.

7.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2.00 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1.00 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3.00

meter bedragen;

c. voor bouwwerken gelden voorts de volgende maximale hoogtematen:

		goothoogte	bouwhoogte
1	van hoofdgebouwen	zie kaart	zie kaart en anders 4.00 m hoger dan goothoogte;
2	van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen	3.00 m	6.00 m;
3	van erfafscheidingen	-	2.00 m;
4	van andere bouwwerken	-	3.00 m..

7.3. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de in lid 1 bedoelde gronden te wijzigen ten behoeve van een functiewisseling naar kantoordoeleinden en woondoeleinden mogelijk te maken, een en ander met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. planwijziging ten behoeve van de functiewisseling naar woondoeleinden dient in overeenstemming te zijn met het bepaalde in artikel 3 en de volgende bepalingen:
 1. het aantal woningen dient te passen binnen de provinciale en gemeentelijke Woonvisie;
 2. de nieuwe woningen mogen geen onnodige hinder ondervinden van de aanwezige bedrijven binnen en/of nabij het plangebied;
 3. voldaan moet worden aan de wettelijke vereisten inzake de bodemkwaliteit, flora- en faunawet, externe veiligheid, luchtkwaliteit alsmede de economische uitvoerbaarheid;
 4. de wijziging dient gericht te zijn op het bereiken van nieuwe grondgebonden woningen, passen binnen de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving;
 5. vooraf dient het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen om advies te worden gevraagd;
 6. een besluit tot planwijziging wordt pas genomen nadat, ingeval van ligging in een gebied dat is aangewezen op de IKAW en/of AMK, archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijkens rapportage van de archeologisch deskundige in voldoende mate zijn zeker gesteld;
- b. planwijziging ten behoeve van de functiewisseling naar kantoren dient in overeenstemming te zijn met het bepaalde in artikel 6 en de volgende bepalingen:
 1. nieuwvestiging van een kantoor dient te voorzien in een lokale behoefte welke door de initiatiefnemer wordt aangetoond middels een daartoe ingesteld onderzoek dat als basis zal worden gehanteerd voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid;

bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid, wordt de procedure genoemd in artikel 24 lid 2 doorlopen.

7.4. Bestemming archeologisch waardevol gebied

Indien voor de in lid 7.1 bedoelde gronden tevens op de voorschriftenkaart de bestemming archeologisch waardevol gebied is opgenomen, dan is op deze gronden tevens de bestemming Archeologisch waardevol gebied van toepassing een en ander onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 18.

Artikel 8 - Maatschappelijke doeleinden (M)

8.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor maatschappelijke doeleinden (M) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de gronden zonder subbestemming: gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de subbestemming Mb: uitsluitend een begraafplaats;
- c. ter plaatse van de subbestemming Mn: uitsluitend nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water en groenvoorzieningen;
- g. erven, tuinen en terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2. Bouwvoorschriften

8.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de nadere aanwijzing (z) zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, toegestaan;
- b. dienstwoningen zijn uitsluitend bij een kerk toegestaan;
- c. het maximaal toelaatbaar oppervlak aan gebouwen en overkappingen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het percentage dat op de plankaart voor het betreffende bouwperceel is aangeduid;
- d. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1.00 meter te bedragen;
- e. voorzover de gebouwen en overkappingen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 3.00 meter te bedragen;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven maat bedragen;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven maat bedragen en anders 4.00 meter hoger dan de toegestane goothoogte.

8.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2.00 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1.00 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3.00 meter bedragen;
- c. voor bouwwerken gelden voorts de volgende maximale hoogtematen:

	goothoogte	bouwhoogte
--	------------	------------

1	van hoofdgebouwen	zie kaart	zie kaart en anders 4.00 m hoger dan goothoogte;
2	van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen of nutsgebouw	3.00 m	6.00 m;
3	van erfafscheidingen	-	2.00 m;
4	van andere bouwwerken	-	3.00 m..

8.3. Bestemming archeologisch waardevol gebied

Indien voor de in lid 8.1 bedoelde gronden tevens op de voorschriftenkaart de bestemming archeologisch waardevol gebied is opgenomen, dan is op deze gronden tevens de bestemming Archeologisch waardevol gebied van toepassing een en ander onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 18.

8.4. Bestemming beschermde dijk

Indien voor de in lid 8.1 bedoelde gronden tevens de bestemming beschermde dijk is opgenomen, dan is op deze gronden tevens de bestemming beschermde dijk van toepassing een en ander onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 19.

Artikel 9 - Recreatieve doeleinden (R)

9.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor recreatieve doeleinden (R) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportterreinen;
- b. gebouwen ten behoeve van sportieve doeleinden, met de daarbijbehorende voorzieningen, zoals een kantine;
- c. speelterreinen;
- d. uitsluitend ter plaatse van de subbestemming "camping" (Rc): voor een camping waar ten hoogste 15 eenheden worden toegestaan, met één dienstwoning en bijgebouwen ten behoeve van de camping;

met de daarbijbehorende:

- e. wegen en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water en groenvoorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2. Bouwvoorschriften

9.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. er zijn geen dienstwoningen toegestaan, met uitzondering van het bepaalde in lid 1 onder d. ;
- c. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1.00 meter te bedragen;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven maat bedragen;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven maat bedragen en anders 4.00 meter hoger dan de toegestane goothoogte.

9.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2.00 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1.00 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3.00 meter bedragen;
- c. voor bouwwerken gelden voorts de volgende maximale hoogtematen:

		goothoogte	bouwhoogte
1	van hoofdgebouwen	zie kaart	zie kaart en anders 4.00 m hoger dan goothoogte;

2	van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen	3.00 m	5.00 m;
3	van erfafscheidingen	-	2.00 m;
4	van andere bouwwerken	-	12.00 m.

9.3. Bestemming beschermde dijk

Indien voor de in lid 9.1 bedoelde gronden tevens de bestemming beschermde dijk is opgenomen, dan is op deze gronden tevens de bestemming beschermde dijk van toepassing een en ander onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 19.

Artikel 10 - Bedrijfsdoeleinden (B)

10.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor bedrijfsdoeleinden (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. ter plaatse van de nadere aanwijzing B(2): lokale bedrijven voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij dit artikel behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- alsmede voor:
- b. uitsluitend ter plaatse van de nadere aanwijzing B(2)bg: tevens voor een bouwbedrijf, voorzover het bedrijf genoemd onder b voorkomt in categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat hier geen bedrijfswoning is toegestaan;
- c. uitsluitend ter plaatse van de nadere aanwijzing B(2)c: tevens voor een constructiebedrijf, voorzover het bedrijf genoemd onder c voorkomt in categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- d. uitsluitend ter plaatse van de nadere aanwijzing B(2)a: tevens voor aannemers, voorzover de bedrijven genoemd onder d. voorkomen in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. uitsluitend ter plaatse van de nadere aanwijzing B(2)o: voor opslag, voorzover de bedrijven genoemd onder e. voorkomen in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- f. bedrijfswoningen;

alsmede voor:

- g. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen;

met de daarbijbehorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

met dien verstande dat:

- k. met betrekking tot lokale bedrijven geldt:
 - 1. de oppervlakte van een bouwperceel mag ten hoogste 5.000 m² bedragen;
 - 2. groothandels-, transport-, en distributiebedrijven niet zijn toegestaan;
- l. bevi-inrichtingen, geluidsproducerende inrichtingen, zelfstandige kantoren, detailhandelsbedrijven, met uitzondering van de detailhandelsbedrijven genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, en horecabedrijven niet zijn toegestaan.

10.2. Bouwvoorschriften

10.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per bedrijf bedragen;
- c. het maximaal toelaatbaar oppervlak aan gebouwen en overkappingen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 60%, tenzij op de kaart anders is bepaald;

- d. ter plaatse van de nadere aanwijzing (z) zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, toegestaan;
- e. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1.00 meter te bedragen;
- f. voor zover de gebouwen en overkappingen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 3.00 meter te bedragen;
- g. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven maat bedragen;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven maat bedragen en anders 4.00 meter hoger dan de toegestane goothoogte.

10.2.2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd bij vrijstaande/ niet-inpandige bedrijfswoningen;
- b. de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 3.00 meter bedragen;

10.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2.00 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1.00 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3.00 meter bedragen;
- c. voor bouwwerken gelden voorts de volgende maximale hoogtematen:

		goothoogte	bouwhoogte
1	van hoofdgebouwen	zie kaart	zie kaart en anders 4.00 m hoger dan goothoogte;
2	van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;	3.00 m	6.00 m;
3	van erfafscheidingen	-	2.00 m;
4	van andere bouwwerken	-	3.00 m..

10.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

10.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 1 onder a voor de vestiging van bedrijven die niet genoemd zijn in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, danwel bedrijven voorkomende in de categorie 3.1 van de bij dit artikel behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, die gelet op de aard en de invloed op de omgeving gelijkgesteld kunnen worden aan bedrijven, die ingevolge lid 1 onder a zijn toegelaten;
- b. voordat vrijstelling wordt verleend wordt de milieudeskundige schriftelijk advies gevraagd

omtrent de toelaatbaarheid van het bedrijf.

10.3.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.1 onder c tot ten hoogste 10% van het bebouwingspercentage indien dit noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf of om te kunnen voldoen aan milieueisen.

10.4. Wijzigingsbevoegdheid

10.4.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de categorie-indeling van de bij dit artikel behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten mag worden gewijzigd, indien en voor zover wijziging van de belasting van de daarin opgenomen typen van bedrijven op het milieu daartoe aanleiding geeft danwel het Inrichtingen- en vergunningenbesluit van de Wet milieubeheer met betrekking tot geluidsproducerende inrichtingen wordt gewijzigd;
- b. voor de vaststelling van een wijziging wordt de milieudeskundige schriftelijk advies gevraagd omtrent de voorgenomen wijziging.

10.4.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de in lid 1 bedoelde gronden, voorzover aangeduid op voorschriftenkaart 1, te wijzigen ten behoeve van een functiewisseling naar kantoordoeleinden en woondoeleinden mogelijk te maken, een en ander met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. planwijziging ten behoeve van de functiewisseling naar woondoeleinden dient in overeenstemming te zijn met het bepaalde in artikel 3 en de volgende bepalingen:
 1. het aantal woningen dient te passen binnen de provinciale en gemeentelijke Woonvisie;
 2. de nieuwe woningen mogen geen onnodige hinder ondervinden van de aanwezige bedrijven binnen en/of nabij het plangebied;
 3. voldaan moet worden aan de wettelijke vereisten inzake de bodemkwaliteit, flora- en faunawet, externe veiligheid, luchtkwaliteit alsmede de economische uitvoerbaarheid;
 4. de wijziging dient gericht te zijn op het bereiken van nieuwe grondgebonden woningen, passen binnen de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving;
 5. vooraf dient het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen om advies te worden gevraagd;
 6. op eigen erf dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien;
 7. een besluit tot planwijziging wordt pas genomen nadat, ingeval van ligging in een gebied dat is aangewezen op de IKAW en/of AMK, archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijkens rapportage van de archeologisch deskundige in voldoende mate zijn zeker gesteld;
- b. planwijziging ten behoeve van de functiewisseling naar kantoren dient in overeenstemming te zijn met het bepaalde in artikel 6 en de volgende bepalingen:
 1. nieuwvestiging van een kantoor dient te voorzien in een lokale behoefte welke door de initiatiefnemer wordt aangetoond middels een daartoe ingesteld onderzoek dat als basis zal worden gehanteerd voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid; bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid, wordt de procedure genoemd in artikel 24 lid 2 doorlopen.

10.4.3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Bedrijf, voorzien van een subbestemming, te wijzigen in de bestemming Bedrijf zonder subbestemming, met dien verstande dat sprake is van beëindiging van de bedrijfsactiviteiten waarop de subbestemming betrekking had. Bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid wordt de procedure genoemd in artikel 24 lid 2 doorlopen.

10.5. Bijzondere gebruiksbepaling

Het is verboden:

- a. de onbebouwde gronden die zijn gelegen vóór de voorgevel van gebouwen en/of langs de interne ontsluitingsstructuur en/of langs de randen van het bedrijventerrein te gebruiken voor de opslag van goederen en materialen;
- a. de gronden te gebruiken voor de opslag van goederen ter plaatse van onbebouwde gronden tot een gezamenlijke hoogte van meer dan 3.00 meter.

10.6. Bestemming archeologisch waardevol gebied

Indien voor de in lid 10.1 bedoelde gronden tevens op de voorschriftenkaart de bestemming archeologisch waardevol gebied is opgenomen, dan is op deze gronden tevens de bestemming Archeologisch waardevol gebied van toepassing een en ander onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 18.

Artikel 11 - Garages en bergplaatsen (Gbx)

11.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor garages en bergplaatsen (Gbx) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van de stalling van vervoermiddelen en voor de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2. Bouwvoorschriften

11.2.1. Voor het bouwen van gebouwen geldt het volgende:

- a. de goothoogte mag ten hoogste 3.00 meter bedragen;
- b. de hoogte mag ten hoogste 5.00 meter bedragen.

11.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3.00 meter bedragen.

11.3. Bestemming archeologisch waardevol gebied

Indien voor de in lid 11.1 bedoelde gronden tevens op de voorschriftenkaart de bestemming archeologisch waardevol gebied is opgenomen, dan is op deze gronden tevens de bestemming Archeologisch waardevol gebied van toepassing een en ander onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 18.

11.4. Bestemming beschermde dijk

Indien voor de in lid 11.1 bedoelde gronden tevens de bestemming beschermde dijk is opgenomen, dan is op deze gronden tevens de bestemming beschermde dijk van toepassing een en ander onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 19.

Artikel 12 - Verkeersdoeleinden (V)

12.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor verkeersdoeleinden (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. bergbezinkbassins;

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;

met daaraan ondergeschikt:

- f. parkeervoorzieningen;
- g. voorzieningen van openbaar nut;

met de daarbijbehorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2. Bouwvoorschriften

12.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van gebouwen ten behoeve van de in lid 1 bedoelde gronden, zoals bijvoorbeeld wachthuisjes voor busdiensten, speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplekken, urinoirs en gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen mag ten hoogste 3.00 meter bedragen;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag ten hoogste 15 m² bedragen.

12.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 3.00 meter bedragen, met dien verstande dat de inhoud van een ondergronds bergbezinkbassin ten hoogste 1.000 m³ mag bedragen;

12.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 3.00 meter bedragen.

12.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en afmetingen van de in lid 2.1 bedoelde gebouwen teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodige beperkingen of belemmeringen teweegbrengt in de verkeerssituatie danwel ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijk-functionele situatie ter plaatse.

12.4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 teneinde een jongerenontmoetingsplaats toe te staan op een daartoe door burgemeester en wethouders aan te wijzen locatie, waarbij de bepalingen van lid 2 van overeenkomstige toepassing zijn.

12.5. Bestemming archeologisch waardevol gebied

Indien voor de in lid 12.1 bedoelde gronden tevens op de voorschriftenkaart de bestemming archeologisch waardevol gebied is opgenomen, dan is op deze gronden tevens de bestemming Archeologisch waardevol gebied van toepassing een en ander onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 18.

12.6. Bestemming beschermde dijk

Indien voor de in lid 12.1 bedoelde gronden tevens op de voorschriftenkaart de bestemming beschermde dijk is opgenomen, dan is op deze gronden tevens de bestemming beschermde dijk van toepassing een en ander onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 19.

Artikel 13 - Groenvoorzieningen (G)

13.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor groenvoorzieningen (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen
- f. bergbezinkbassins;

met daaraan ondergeschikt:

- g. verhardingen;
- h. parkeervoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2. Bouwvoorschriften

13.2.1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

13.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3.00 meter bedragen.
- b. de inhoud van een ondergronds bergbezinkbassin mag ten hoogste 1.000 m³ bedragen.

13.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 teneinde een jongerenontmoetingsplaats toe te staan op een daartoe door burgemeester en wethouders aan te wijzen locatie, waarbij de bepalingen van lid 2 van overeenkomstige toepassing zijn.

13.4. Bestemming archeologisch waardevol gebied

Indien voor de in lid 13.1 bedoelde gronden tevens op de voorschriftenkaart de bestemming archeologisch waardevol gebied is opgenomen, dan is op deze gronden tevens de bestemming Archeologisch waardevol gebied van toepassing een en ander onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 18.

13.5. Bestemming beschermde dijk

Indien voor de in lid 13.1 bedoelde gronden tevens op de voorschriftenkaart de bestemming beschermde dijk is opgenomen, dan is op deze gronden tevens de bestemming beschermde dijk van toepassing een en ander onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 19.

Artikel 14 - Agrarische doeleinden

14.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor agrarische doeleinden (A) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van agrarische bedrijven met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. daarbijbehorende bedrijfsgebouwen, indien en voorzover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de nadere aanwijzing bouwvlak en met inachtneming van het bepaalde in 14.2.1;
- c. bedrijfswoningen, indien en voorzover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de nadere aanwijzing bouwvlak en met inachtneming van het bepaalde in 14.2.1;

alsmede voor:

- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen;

met de daarbijbehorende:

- e. tuinen, erven en terreinen, waterpartijen en waterlopen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met dien verstande dat:

- g. ter plaatse van de nadere aanwijzing (g) "schuur, geen wonen" geen bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- h. ter plaatse van de nadere aanwijzing "kernrandzone" geen nieuwvestiging van agrarische bedrijven is toegestaan en geen glastuinbouw én geen fruitteelt is toegestaan.

14.2. Bouwvoorschriften

14.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen, overkappingen en silo's mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde onder b;
- b. buiten een bouwvlak mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - 1. schuilgelegenheden en melkstallen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 50 m² per bedrijf en een goothoogte van ten hoogste 3.00 meter;
 - 2. schuren met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 50 m² per bedrijf en een goothoogte van ten hoogste 4.00 meter, uitsluitend ten behoeve van een fruitteeltbedrijf;
 - 3. bouwwerken, geen gebouwen en geen mestopslagruimten zijnde, waaronder boog- en gaaskassen en sleufsilos tot een maximumoppervlakte van 1 ha per bedrijf, mits voorzien wordt in een goede landschappelijke inbedding, geen lichtuitstraling plaatsvindt en geen aantasting van de bijzondere karakteristieke openheid van het landschapstype plaatsvindt;
 - 4. bijgebouwen, alleen indien noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering en alleen indien aandacht wordt besteed aan de landschappelijke inpassing en de vormgeving van het gebouw;
- c. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per bedrijf bedragen;
- d. de oppervlakte en inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 200 m² respectievelijk 750 m³;

- e. de bouwhoogte van een silo, met uitzondering van mestverzamelsilo's mag ten hoogste 10.00 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte en gezamenlijke inhoud van mestverzamelsilo's mag ten hoogste 5.00 meter respectievelijk 2.500 m³ bedragen;
- g. er is geen bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van intensieve veehouderij toegestaan;
- h. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 7.00 meter bedragen;
- i. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven maat bedragen en anders 4.00 meter hoger dan de toegestane goothoogte.

14.2.2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd bij vrijstaande/ niet-inpandige bedrijfswoningen;
- b. de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 3.00 meter bedragen.

14.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2.00 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1.00 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzover niet genoemd in 16.2.1 onder b, mag niet meer dan 3.00 meter bedragen;
- c. voor bouwwerken gelden voorts de volgende maximale hoogtematen:

		goothoogte	bouwhoogte
1	van hoofdgebouwen	7.00 m	4.00 m hoger dan goothoogte;
2	van aanbouwen en bijgebouwen	3.00 m	3.00 m
3	van erfafscheidingen	-	2.00 m;
4	van andere bouwwerken, voorzover niet genoemd in 16.2.1. onder b.	-	3.00 m..

14.3. Gebruiksvoorschrift

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 25.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

14.4. Bestemming archeologisch waardevol gebied

Indien voor de in lid 14.1 bedoelde gronden tevens op de voorschriftenkaart de bestemming archeologisch waardevol gebied is opgenomen, dan is op deze gronden tevens de bestemming Archeologisch waardevol gebied van toepassing een en ander onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 18.

Artikel 15 - Water (WA)

15.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor water (WA) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;

met de daarbijbehorende:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

15.2. Bouwvoorschriften

15.2.1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

15.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3.00 meter bedragen.

15.3. Bestemming archeologisch waardevol gebied

Indien voor de in lid 15.1 bedoelde gronden tevens op de voorschriftenkaart de bestemming archeologisch waardevol gebied is opgenomen, dan is op deze gronden tevens de bestemming Archeologisch waardevol gebied van toepassing een en ander onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 18.

Artikel 16 - Waterstaatsdoeleinden (WAD)

16.1. Bestemmingsomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor Waterstaatsdoeleinden (WAD) zijn primair bestemd voor:

- a. de waterkering en de waterbeheersing door dijken, kaden, waterlopen;
- b. andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering en de waterbeheersing

met daaraan ondergeschikt:

- c. verkeersdoeleinden;

met de daarbij behorende:

- d. gebouwen ten dienste van de bestemming;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.2. Bouwvoorschriften

16.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van gebouwen ten behoeve van de in lid 1 bedoelde gronden mag ten hoogste 10.00 meter bedragen;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag ten hoogste 25 m² bedragen.

16.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in lid 1 bedoelde gronden mag voor waterbeheersing en scheepvaartbegeleiding ten hoogste 10.00 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in lid 1 bedoelde gronden mag ten hoogste 3.00 meter bedragen;
- c. bouwwerken ten behoeve van een andere, voor deze gronden geldende bestemming zijn op deze gronden niet toegestaan;
- d. de hoogte van terreinafscheidingen mag voor de rooilijn ten hoogste 1.00 meter en achter de rooilijn ten hoogste 2.00 meter bedragen.

16.3. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 met dien verstande dat vrijstelling niet wordt verleend indien daardoor het belang van de waterkering onevenredig wordt geschaad.

16.4. Alvorens vrijstelling als bedoeld in lid 3 te verlenen, wint het college schriftelijk advies in van de beheerder van de waterkering omtrent de toelaatbaarheid van verlening van vrijstelling.

16.5. Wijzigingsbevoegdheid

Het college is bevoegd de kaart te wijzigen als bedoeld in artikel 11 WRO in de bestemming beschermde Dijken met dien verstande dat:

- a. planwijziging noodzakelijk dient te zijn voor verbreding van waterlopen, wegen, dijken en / of waterstaatswerken;
- b. planwijziging mag worden toegepast indien de gronden hiervoor gebruiksvrij zijn verworven, dan wel indien de eigenaar en gebruiker schriftelijk hebben ingestemd met de wijziging;
- c. planwijziging niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en bouw mogelijkheden ter plaatse van naburige gronden;
- d. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen om advies te worden gevraagd.

16.6. Aanlegvoorschriften

16.6.1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waterstaatswerken als bedoeld in lid 1 onder a zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere wateren;
- b. het planten van bomen;
- c. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het uitvoeren van alle overige werkzaamheden die de waarden van de waterstaatswerken in het terrein kunnen aantasten en die niet kunnen worden gerekend tot het normale gebruik of onderhoud van het terrein.

16.6.2. Het verbod zoals in lid 16.6.1 bedoeld, is:

- a. niet van toepassing op:
 - 1. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 2. werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende aanlegvergunning;
 - 3. het verrichten van waterstaattechnisch onderzoek door de waterstaatdeskundige;
- b. evenmin van toepassing wanneer op de betrokken locatie:
 - 1. blijktens waterstaattechnisch onderzoek geen waterstaatswaarden aanwezig zijn;
 - 2. wel aanwezige waarden in voldoende mate zijn zekergesteld.

16.6.3. De werken of werkzaamheden, zoals in lid 16.6.2 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de belangen van de waterstaatwerken niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

16.7. Bestemming beschermde dijk

Indien voor de in lid 1 bedoelde gronden tevens op de voorschriftenkaart de bestemming beschermde dijk is opgenomen, dan is op deze gronden tevens de bestemming beschermde dijk van toepassing een en ander onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 19.

Artikel 17 - Natuurdoeleinden (N)

17.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor natuurdoeleinden (N) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarden en/of;
- b. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van ecologische waarde;
- c. waterberging;

met de daarbijbehorende:

- d. wegen en paden;
- e. water en groenvoorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2. Bouwvoorschriften

17.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

17.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3.00 meter bedragen;

17.3. Bestemming beschermde dijk

Indien voor de in lid 17.1 bedoelde gronden tevens op de voorschriftenkaart de bestemming beschermde dijk is opgenomen, dan is op deze gronden tevens de bestemming beschermde dijk van toepassing een en ander onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 19.

Artikel 18 - Archeologisch waardevol gebied (aw)

18.1. Bestemmingsomschrijving

1. De gronden op de voorschriftenkaart aangewezen voor Archeologisch waardevol gebied (aw) zijn mede bestemd voor:
 1. bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden;
 2. ter plaatse van de subbestemming AMK-gebied (rijksmonument) tevens voor archeologische waarden als rijksmonument.

18.2. Bouwvoorschriften

18.2.1. Bouwvoorschriften vanwege de bestemming Archeologisch waardevol gebied:

- a. Bouwwerken ten behoeve van de andere voor de gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien daarvoor vrijstelling door burgemeester en wethouders is verleend. Vrijstelling wordt verleend, indien de archeologische belangen door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de voorgenomen bouwactiviteit strekt tot behoud, herstel en beheer van de cultuurhistorische elementen, rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische kwaliteiten en de samenhang en herkenbaarheid hiervan worden vergroot.

18.2.2. Vrijstelling, zoals in lid 18.2.1. bedoeld, is niet vereist:

- a. wanneer op de betrokken bouwlocatie blijktens archeologisch onderzoek geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. wanneer op de betrokken bouwlocatie aanwezige archeologische waarden blijktens rapportage van de archeologische adviesinstantie in voldoende mate zijn zekergesteld;
- c. voor vervanging van reeds aanwezige bouwwerken, indien de oppervlakte van het bouwwerk niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering in omvang en diepte niet wordt aangepast;
- d. voor nieuwe bouwwerken die niet dieper zijn gefundeerd dan 30 cm beneden het maaiveld en waarbij geen paalfunderingen worden aangebracht.

18.3. Adviesprocedure voor bouwen

Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de archeologische belangen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

18.4. Aanlegvoorschriften

18.4.1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Archeologisch waardevol gebied als bedoeld in lid 1 onder a zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere wateren;

- b. het planten van bomen;
- c. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het uitvoeren van alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet kunnen worden gerekend tot het normale gebruik of onderhoud van het terrein.

18.4.2. Het verbod zoals in 18.4.1 bedoeld, is:

- a. niet van toepassing op:
 - 1. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 2. werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende aanlegvergunning;
 - 3. het verrichten van archeologisch onderzoek door de archeologische deskundige;
- b. evenmin van toepassing wanneer op de betrokken locatie
 - 1. blijktens archeologisch onderzoek geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 2. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn zekergestellt.

18.4.3. De werken of werkzaamheden, zoals in 18.4.2 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de archeologische belangen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

18.5. Adviesprocedure voor aanlegvergunningen

Alvorens over het verlenen van aanlegvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen activiteiten de archeologische belangen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

18.6. Bestemming beschermde dijk

Indien voor de in lid 18.1 bedoelde gronden tevens op de voorschriftenkaart de bestemming beschermde dijk is opgenomen, dan is op deze gronden tevens de bestemming beschermde dijk van toepassing een en ander onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 19.

Artikel 19 - Beschermd dijk (bd)

19.1. Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart als beschermd dijk (bd) aangewezen gronden zijn mede bestemd voor:
 1. behoud en / of herstel van de dijken en de daaraan eigen landschappelijke en / of cultuurhistorische waarden.

19.2. Bouwvoorschriften

19.2.1. Bouwvoorschriften vanwege de bestemming beschermd dijk:

- a. Bouwwerken ten behoeve van de andere voor de gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien daarvoor vrijstelling door burgemeester en wethouders is verleend. Vrijstelling wordt verleend, indien de waarde van de beschermd dijk door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

19.2.2. Vrijstelling, zoals in 19.2.1. bedoeld is niet vereist:

- a. wanneer op de betrokken bouwlocatie de waarde van de beschermd dijk blijkens rapportage van de dijkdeskundige in voldoende mate verzekerd blijft;
- b. voor vervanging van reeds aanwezige bouwwerken, indien de oppervlakte van het bouwwerk niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering in omvang en diepte niet wordt aangepast;
- c. voor nieuwe bouwwerken die niet dieper zijn gefundeerd dan 30 cm beneden het maaiveld en waarbij geen paalfunderingen worden aangebracht.

19.3. Adviesprocedure voor bouwen

Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de dijkdeskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de waarden van de beschermd dijk niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

19.4. Aanlegvoorschriften

19.4.1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming beschermd dijk als bedoeld in lid 1 onder a zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere wateren;
- b. het planten van bomen;
- c. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- f. het uitvoeren van alle overige werkzaamheden die de waarden van de beschermde dijk in het terrein kunnen aantasten en die niet kunnen worden gerekend tot het normale gebruik of onderhoud van het terrein.

19.4.2. Het verbod zoals in 19.4.1 bedoeld, is:

- a. niet van toepassing op:
 - 1. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 2. werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende aanlegvergunning;
 - 3. het verrichten van onderzoek door de dijkdeskundige;
- b. evenmin van toepassing wanneer op de betrokken locatie:
 - 1. de aanwezige waarde van de dijk in voldoende mate verzekerd blijft

19.4.3. De werken of werkzaamheden, zoals in 19.4.2 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de waarden van de beschermde dijk niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

19.5. Adviesprocedure voor aanlegvergunningen

Alvorens over het verlenen van aanlegvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de dijkdeskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen activiteiten de belangen van de beschermde dijk niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

19.6. Bestemming archeologisch waardevol gebied

Indien voor de in lid 1 bedoelde gronden tevens op de voorschriftenkaart de bestemming archeologisch waardevol gebied is opgenomen, dan is op deze gronden tevens de bestemming Archeologisch waardevol gebied van toepassing een en ander onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 18.

3. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 20 - Bestaande maten

20.1. Daar waar afstanden op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

20.2. In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bouwwerken, die gebouwd zijn of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

Artikel 21 - Dubbeltelbepaling

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

Artikel 22 - Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling te verlenen van:

- a. de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 15.00 meter;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40.00 meter;
- f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kleine windturbines wordt vergroot tot niet meer dan 15.00 meter, met dien verstande dat:
 - wiekturbines:
- g. niet zijn toegestaan;
- h. overige kleine windturbines:
- i. niet zijn toegestaan ter plaatse van de bestemming Woondoeleinden (W) met de aanduidingen W(a) en W(t) danwel de aanduiding W(vt) en;
- j. de hoogte dient ondergeschikt te zijn aan en in goede verhoudingen te staan tot de hoogte van bouwwerken waarop zij worden gebouwd en;
- k. uitsluitend zijn toegestaan op gebouwen of overkappingen met platte daken, voorzover die niet zijn aangewezen als monument, behoren tot een beschermd dorps- of stadsgezicht.
- l. bij het toepassen van deze vrijstellingsbevoegdheid, wordt de procedure genoemd in artikel 23 lid 1 doorlopen.

Artikel 23 - Wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 11 WRO

23.1. Wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Maatschappelijke doeleinden (M) ter plaatse van het op de kaart en voorschriftenkaart 2 aangegeven wijzigingsgebied 1 te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden (W) met inachtneming van het bepaalde in artikel 16 en de volgende bepalingen:

- a. planwijziging dient te zijn gericht op het bereiken van een nieuwe woning passend binnen de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving;
- b. ter plaatse van het wijzigingsgebied is in totaal ten hoogste één woning toegestaan;
- c. de goothoogte van de hoofdgebouwen mag ten hoogste 6 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag ten hoogste 10 meter bedragen;
- e. voldaan moet worden aan de vereisten inzake de bodemkwaliteit, flora- en faunawet, externe veiligheid, luchtkwaliteit alsmede de economische uitvoerbaarheid;
- f. de nieuwe woningen mogen geen hinder ondervinden van de aanwezige bedrijven binnen en/of nabij het plangebied
- g. vooraf dient het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen om advies te worden gevraagd;
- h. in het wijzigingsplan dient aandacht te worden besteed aan de gemaakte belangenafweging;
- i. bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid, wordt de procedure genoemd in artikel 24 lid 2 doorlopen.

23.2. Wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Kantoordoeleinden (K) ter plaatse van het op de kaart en voorschriftenkaart 2 aangegeven wijzigingsgebied 2 te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden (W) met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 en de volgende bepalingen:

- a. planwijziging dient te zijn gericht op het bereiken van nieuwe woningen passend binnen de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving;
- b. ter plaatse van het wijzigingsgebied is bij eventuele sloop realisatie naar maximaal 3 vrijstaande woningen toelaatbaar en kan bij omzetting van het pand naar appartementen wijziging naar 1 vrijstaande woning en de realisatie van maximaal 4 wooneenheden in het bestaande kantoorgebouw worden toegestaan;
- c. de goothoogte van de hoofdgebouwen mag ten hoogste 6 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag ten hoogste 10 meter bedragen;
- e. voldaan moet worden aan de vereisten inzake de ligging van het desbetreffende perceel in het archeologisch waardevol gebied, de bodemkwaliteit, flora- en faunawet, externe veiligheid, luchtkwaliteit alsmede de economische uitvoerbaarheid;
- f. de nieuwe woningen mogen geen hinder ondervinden van de aanwezige bedrijven binnen en/of nabij het plangebied;
- g. vooraf dient het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen om advies te worden gevraagd;
- h. in het wijzigingsplan dient aandacht te worden besteed aan de gemaakte belangenafweging;
- i. bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid, wordt de procedure genoemd in artikel 24 lid 2 doorlopen.

23.3. Wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Groen (G) ter plaatse van het op de kaart en voorschriftenkaart 2 aangegeven wijzigingsgebied 3 te wijzigen in de bestemming Maatschappelijke doeleinden (M) met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 en de volgende bepalingen:

- a. planwijziging dient te zijn gericht op het bereiken van een nieuw woonzorgcomplex passend binnen de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving;
- b. de goothoogte van de hoofdgebouwen mag ten hoogste 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag ten hoogste 12 meter bedragen;
- d. voldaan moet worden aan de vereisten inzake de bodemkwaliteit, flora- en faunawet, externe veiligheid, luchtkwaliteit alsmede de economische uitvoerbaarheid;
- e. het nieuwe woonzorgcomplex geen hinder ondervindt van de aanwezige bedrijven binnen en/of nabij het plangebied;
- f. vooraf dient het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen om advies te worden gevraagd;
- g. in het wijzigingsplan dient aandacht te worden besteed aan de gemaakte belangenafweging;
- h. bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid, wordt de procedure genoemd in artikel 24 lid 2 doorlopen.

Artikel 24 - Algemene procedurevoorschriften

24.1. Bij de verlening van vrijstelling en aanlegvergunning is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

24.2. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van een bestemmingsplan op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 25 - Gebruik van gronden en bouwwerken

25.1. Het is verboden gronden en bouwwerken te (laten) gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven (sub)bestemming, verleende vrijstellingen of vastgestelde wijzigingen en de overige voorschriften.

25.2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:

- a. als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
- b. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- c. als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
- d. voor het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
- e. voor groeps- en natuurkamperen zoals bedoeld in artikel 8 lid 2 onder b en c van de Wet op de openluchtrecreatie;
- f. voor de volgende leidingen:
 1. Hoofdtransportleidingen;
 2. Hoogspanningsleidingen van 50 kV en hoger
 3. Buisleidingen voor transport van brandbare gassen met een druk van 20 bar of hoger;
 4. Buisleidingen voor transport van brandbare vloeistoffen met een diameter van 4" en hoger;
 5. Buisleidingen voor transport van giftige stoffen;
 6. Buisleidingen met een diameter van 400 mm en hoger buiten de bebouwde kom;
 7. Buisleidingen voor transport van afvalwater met een diameter van 400 mm en hoger van het Waterschap Zeeuwsch-Vlaanderen (hoofdleidingen van en naar de afvalwaterzuiveringsinrichting).

25.3. Voorts wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan:

- a. gronden of gebouwen te (laten) gebruiken als seksinrichting of daarmee vergelijkbare gebruiksvormen;
- b. kampeermiddelen te (laten) gebruiken voor permanente bewoning;
- c. het gebruik van woningen als recreatiewoningen.
- d. gronden of gebouwen te (laten) gebruiken ten behoeve van de opslag van vuurwerk (voor zover dit de vergunningplichtige hoeveelheid tussen de 1.000 kg en de 10.000 kg betreft) onder de bestemming 'Detailhandel (DH)' en 'Centrumdoeleinden (C)'.

25.4. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt, mits, wat het bepaalde in lid 2 onder b en c betreft, niet buiten het bouwvlak en mits, wat het bepaalde in lid 2 onder b betreft, niet met een stapelhoogte van meer dan 1.50 meter met uitzondering van de opslag van agrarische producten;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud,

- dan wel ter verwezenlijking van de bestemming(en);
- c. het uitoefenen van detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de voorschriften toegestaan, waaronder mede wordt verstaan detailhandel van in hoofdzaak eigen producten in gebouwen tot een oppervlakte van 100 m² ter plaatse van bestaande agrarische bedrijven;
 - d. de stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot op het bij een woning behorende erf;
 - e. gebruik dat plaatsvindt krachtens een verleende vrijstelling of vastgesteld wijzigingsplan;
 - f. gebruik als bedoeld in 25.3 onder f voorzover dat plaatsvindt krachtens een vergunning Gebruiksverordening tweede woningen Temeuzen.

25.5. Het college van burgemeester en wethouders verleent vrijstelling van het bepaalde in lid 1, 2 en 3 indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

4. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 26 - Overgangsbepalingen

26.1. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken, welke op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.

26.2. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 26.1, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 26.1. toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

26.3. Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

26.4. Uitzonderingen op het overgangsrecht

26.4.1. Lid 26.1. is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

26.4.2. Lid 26.3. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 27 - Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- a. artikel 10.5;
- b. artikel 16.6.1;
- c. artikel 18.4.1;
- d. artikel 19.4.1;
- e. artikel 25.1

is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 28 - Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

Voorschriften deel uitmakende van het "Bestemmingsplan Kom Philippine" van de gemeente Terneuzen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

.....

De griffier,

.....

Staat van Bedrijfsactiviteiten