

Voorschriften

Voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Othene Zuid" van de gemeente Terneuzen.

Werknummer:	833.400.02
Datum:	10 november 2004
Bestand	<i>OZ-O-Voorschriften-nov2004.doc</i>

KuiperCompagnons,
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap B.V.,
Rotterdam/Arnhem

Inhoudsopgave:**blz.****Paragraaf 1 Algemene en technische bepalingen**

Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	4
Artikel 3	Bijzondere bepalingen	6
Artikel 4	Procedureregels	7
Artikel 5	Bescherming van het plan	8

Paragraaf 2 Bestemmingsbepalingen

Artikel 6	Woongebied 1 -W1- / Woongebied 2 -W2-	9
Artikel 7	Verkeersdoeleinden -V-	15
Artikel 8	Groenvoorzieningen -G-	16
Artikel 9	Waterkering -Mn(w)-	17
Artikel 10	Rioolpersleiding -Mn(r)-	18

Paragraaf 3 Aanvullende bepalingen

Artikel 11	Gebruiksbe­palingen	19
Artikel 12	Algemene vrij­stellingsbe­palingen	21
Artikel 13	Algemene wij­zigingsbe­palingen	22
Artikel 14	Strafbaar­heid van over­tre­dingen	23
Artikel 15	Overgangsbe­palingen	24
Artikel 16	Slotbe­paling	25

PARAGRAAF 1**ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN**

Artikel 1**Begripsbepalingen**

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. plan

het bestemmingsplan "Othene Zuid" van de gemeente Terneuzen, bestaande uit deze voorschriften en de hieronder bedoelde kaart;

2. kaart

de als zodanig gewaarmerkte kaart, no 833.400.00, deel uitmakende van het plan en bestaande uit één kaartblad;

3. ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde; in het kader van deze voorschriften worden windturbines hieronder niet begrepen;

4. ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde

5. bebouwing

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

6. bebouwingsgrens

op de kaart, blijktens een daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijnen, welke bij het bouwen niet mogen worden overschreden;

7. bedrijfsmatige activiteiten

het bedrijfsmatig verlenen van diensten – geen zakelijke dienstverlening of een seksinrichting zijnde – en ambachtelijke bedrijvigheden, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieu-planologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

8. beroepsmatige activiteiten

een beroep, of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

9. bestemmingsvlak

een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

10. bijgebouw

een gebouw, behorend bij een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, dat qua afmetingen ondergeschikt is aan en vrij staat van dat hoofdgebouw;;

11. bouwkvael

de bij een bestaand of te realiseren gebouw behorende gronden, samenvallend met de eigendomsgrens of met de grens van het gehuurde;

12. bouwlaag

de eerste laag of een verdieping van een gebouw; een onderhuis, (parkeer)kelder, zolderverdieping of vliering, welke geen verblijfsruimte is als bedoeld in het Bouwbesluit, worden hier niet onder begrepen;

13. bouwvlak

een door bebouwings- of bestemmingsgrenzen op de kaart aangewezen vlak, waarbinnen krachtens het plan bebouwing is toegestaan;

14. 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;

15. detailhandel

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

16. gebouw

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

17. geluidsgevoelig object

een woning alsmede een gebouw als zodanig bedoeld in artikel 4 lid 2 van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen";

18. hoofdgebouw

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

19. kantoor

een ruimte welke door haar indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden;

20. **peil**

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst, de door de gemeenteraad of Burgermeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, of voor een ander bouwwerk de hoogte van het terrein ter plaatse (van de hoofdtoegang) bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, de hoogte van het terrein ter plaatse bij voltooiing van het gebouw;

21. **praktijkruimte**

ruimte bestemd voor beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimten;

22. **seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seks automatenhal, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

23. **voorgevel**

de gevel van een gebouw die als belangrijkste is aan te merken, bijvoorbeeld omdat die gevel aan de openbare weg is gelegen;

24. **woning**

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden;

25. **woonlaag in de kap**

een zolderverdieping waarin één of meerdere verblijfsruimten als bedoeld in het bouwbesluit zijn opgenomen;

Artikel 2

Bepalingen over het meten en berekenen

1. Wijze van meten en berekenen

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. **de grondoppervlakte**
van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks bij een verticale projectie van de gevels op een horizontaal vlak;
- b. **de inhoud**
van een gebouw wordt gemeten boven peil tussen de buitenwerkse gevelvlakken, dakvlakken en harten van scheidsmuren;
- c. **de hoogte**
van een gebouw of een ander bouwwerk wordt, tenzij elders in deze voorschriften anders is bepaald, gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt, waarbij ondergeschikte delen, zoals schoorstenen, liftopbouwen en antennes, niet worden meegerekend;
- d. **de goot- of boeiboordhoogte**
van een gebouw wordt gemeten vanaf het peil tot aan de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak;
- e. **de afstand van een gebouw**
tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens;
- f. **de breedte**
van een perceel wordt gemeten ter plaatse van de voorgevel en het verlengde daarvan van het hoofdgebouw;
- g. **de bebouwde oppervlakte**
van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld;
- h. **de brutovloeroppervlakte**
wordt gemeten binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels, bedrijven of andere instellingen, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld.

2. **Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen worden ondergeschikte bouwdelen van bouwwerken zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, balkons, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en erkers buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouwgrenzen of de bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt en de oppervlakte van een erker niet meer bedraagt dan 5 m².

3. **Dubbeltelbepaling**

Grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, mag bij de beoordeling van een andere aanvraag om bouwvergunning niet opnieuw in beschouwing worden genomen.

4. **Ondergronds bouwen**

De voorschriften van dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken.

Artikel 3

Bijzondere bepalingen

1. Wegverkeerslawaaï

De realisering van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan, indien voldaan wordt aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen of de door gedeputeerde staten vastgesteld hogere waarden.

2. Straalpad

- a. Onverminderd het bepaalde in deze voorschriften is het, voor wat betreft gronden waaraan op de kaart de aanduiding "straalpad" is aangegeven, niet toegestaan bouwwerken op te richten met een grotere hoogte in meters dan op de kaart is aangegeven.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder a voor de bouw van bouwwerken met een grotere hoogte, een en ander volgens de bepalingen van dit plan.
- c. Alvorens vrijstelling te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder van de straalverbinding. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn de vrijstelling te verlenen in afwijking van het hierboven bedoelde advies, wordt de vrijstelling niet verleend dan nadat van gedeputeerde staten schriftelijk de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

Artikel 4

Procedureregels

1. Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling zoals opgenomen in dit plan, is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing, met dien verstande dat de termijn met betrekking tot de tervisielegging van de aanvraag of het conceptbesluit geen vier weken bedraagt maar twee weken.
2. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van dit bestemmingsplan (op basis 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 5**Bescherming van het plan**

Geen bouwwerk mag worden opgericht, indien hierdoor op enig terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, waardoor aan deze voorschriften niet langer zou kunnen worden voldaan, dan wel een reeds bestaande afwijking van deze voorschriften zou worden vergroot.

PARAGRAAF 2**BESTEMMINGSBEPALINGEN****Artikel 6****Woongebied 1 -W1-****Woongebied 2 -W2-****1. Doeleindenomschrijving**

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- woondoeleinden;
 - maatschappelijke voorzieningen;
 - verkeersvoorzieningen;
 - groen- en speelvoorzieningen;
 - water;
 - openbare nutsvoorzieningen;
 - detailhandelsdoeleinden;
- met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken.
- 1.2. Binnen de op de kaart aangegeven zone "contour propaantank" mogen uitsluitend groenvoorzieningen of water worden gerealiseerd onder de voorwaarde dat deze niet worden gebruikt voor recreatieve doeleinden, waaronder mede begrepen extensieve recreatie.
- 1.3. Voor zover de onder 1.1 genoemde bestemming samenvalt met de bestemming "Rioolpersleiding" is primair het bepaalde in artikel 10 van deze voorschriften van toepassing.

2. Inrichtings- en bebouwingsbepalingen

Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd en andere werken worden gerealiseerd, met inachtneming van de volgende uitgangspunten en normen:

a Woningen*Algemeen*

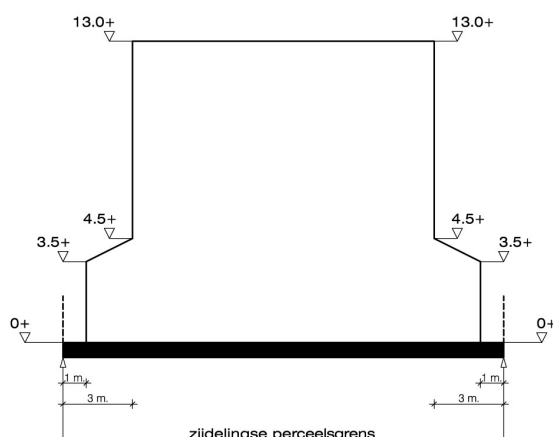
- Binnen de bestemmingen "Woongebied 1" en "Woongebied 2" gezamenlijk, mogen maximaal 1450 woningen worden gebouwd;
- De bouwkavels dienen binnen de op de kaart aangegeven aanduiding "maximale begrenzing bouwkavels" te worden gerealiseerd; daar waar op de kaart deze aanduiding niet voorkomt dienen de bouwkavels binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen te worden gerealiseerd;

3. De gebouwen dienen binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen te worden gebouwd;
4. Andere bouwwerken gelegen voor de voorgevel van een hoofdgebouw of het verlengde daarvan mogen geen grotere hoogte hebben dan 1 m; overige andere bouwwerken mogen geen grotere hoogte hebben dan 2 m;

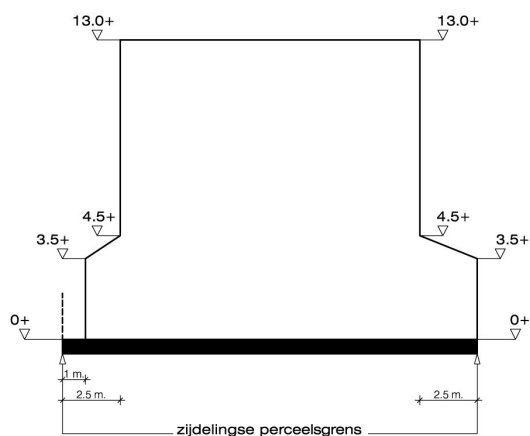
Hoofdgebouwen en bijgebouwen in woongebied 1

5. Per bouwkael mag maximaal 50% van de oppervlakte worden bebouwd;
6. Daar waar op de kaart de aanduiding "voorgeveloriëntatie" is aangegeven, dient de voorgevel van het hoofdgebouw aan die zijde georiënteerd te zijn;
7. De hoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 13 m;
8. In afwijking van het bepaalde onder 7 dient de hoogte van hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande woningen te voldoen aan de hieronder aangegeven profielen. Voor percelen smaller dan 19 m geldt dat gekozen kan worden tussen variant 1 en 2.

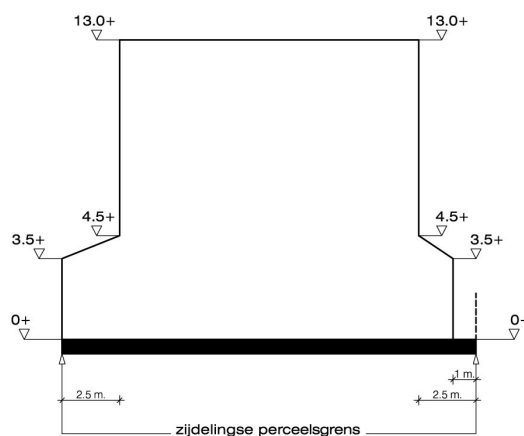
Contour percelen 19 m. of breder



Contour percelen smaller dan 19 m. (1)



Contour percelen smaller dan 19 m. (2)



9. Hoofdgebouwen mogen bestaan uit maximaal 3 bouwlagen;
10. De afstand van hoofdgebouwen tot minimaal één van de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal te bedragen:
 - in geval van aaneengesloten woningen op hoekpercelen: 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens die is gelegen aan de zijde van de betreffende hoek;
 - in geval van 2-onder-1 kap woningen: 0,5 m;
 - in geval van gestapelde woningen gelden geen minimale afstanden;
11. In afwijking van het bepaalde onder 10 geldt voor vrijstaande woningen:
 - op percelen met een breedte van 19 meter of meer, dat de afstand van het hoofdgebouw tot beide zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 1 m dient te bedragen;
 - op percelen met een breedte van minder dan 19 meter, dat de afstand van het hoofdgebouw tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 1 m dient te bedragen;

Hoofdgebouwen en bijgebouwen in woongebied 2

12. Per bouwkvael mag maximaal 25% van de oppervlakte worden bebouwd;
13. De hoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m;
14. Hoofdgebouwen mogen bestaan uit maximaal 3 bouwlagen;
15. De afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3,5 m te bedragen;
16. De afstand van hoofdgebouwen tot de perceelsgrens aan de zijde van de voorgevel van het hoofdgebouw dient minimaal 7 m te bedragen;

Hoofdgebouwen en bijgebouwen in woongebied 1 en 2

17. Bij iedere woning mogen vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd, waarbij geldt dat:
 - de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 60 m² voor kavels met een oppervlakte tot en met 500 m² en niet meer dan 90 m² voor kavels met een oppervlakte groter dan 500 m², overigens met inachtneming van het bepaalde onder 5 en 12 over de maximale oppervlakte aan bebouwing per bouwkvael;
 - de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,20 m;
 - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,00 m;
18. Garages en huishoudelijke berguimtes dienen minimaal 1 m achter de voorgevellijn of het verlengde daarvan te worden gerealiseerd;
19. Daar waar op de kaart de aanduiding "Monument" voorkomt dient de uitwendige hoofdvorm van het bestaande bouwwerk, zoals bepaald door de goothoogte, de bouwhoogte, de nokrichting, de dakvorm en de dakhelling, zoals deze was op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd te blijven;
20. De volgende afstanden tussen onderdelen van hoofdgebouwen met een hoogte van meer dan 3,50 m dienen te worden aangehouden:

- minimaal 10 m tussen de achtergevel van een hoofdgebouw en de achtergevel van een ander hoofdgebouw;
- minimaal 15 m tussen de voorgevel van een hoofdgebouwen en de achtergevel van een ander hoofdgebouw;
- minimaal 7,50 m tussen de voorgevel van een hoofdgebouw en de zijgevel van een ander hoofdgebouw.

b. Verkeersaspecten

1. Ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "Ontsluitingsroute" zal een wijkontsluitingsweg worden gerealiseerd, waarbij voldaan dient te worden aan de maten zoals die zijn opgenomen in het op de kaart aangegeven "dwarsprofiel 1";
2. In aansluiting op de onder 1 bedoelde wijkontsluitingsweg zullen ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "buurtontsluitingspunt" buurtontsluitingswegen worden gerealiseerd. Voor deze wegen zal in principe een 30 km/u regeling gelden;
3. In aansluiting op de onder 1 en 2 bedoelde ontsluitingswegen zullen in het gebied aanvullende ontsluitingen ten behoeve van autoverkeer en langzaam verkeer worden gerealiseerd. Voor deze wegen zal in principe een 30 km/u regeling gelden;
4. Voor het plangebied gelden de volgende parkeernormen:
 - voor woningen geldt een norm van minimaal 1,5 parkeerplaats per woning, waarvan bij vrijstaande woningen minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein dient te worden gerealiseerd;
 - voor detailhandelsdoeleinden en voor maatschappelijke voorzieningen geldt een parkeernorm overeenkomstig de uitgave ASVV 2004;

c. Overige voorzieningen

1. De gronden ter plaatse van de aanduiding op de kaart "Maatschappelijke voorzieningen" mogen worden ingericht ten behoeve van onderwijsvoorzieningen, kinderdagverblijven of andere maatschappelijke voorzieningen, zoals welzijnsvoorzieningen en medische voorzieningen, eventueel in combinatie met woningen. Ten behoeve van deze voorzieningen mogen gebouwen worden opgericht, met dien verstande dat:
 - de hoogte van de gebouwen niet meer bedraagt dan 15 m;
 - het aantal bouwlagen niet meer bedraagt dan 3;
 - de brutovloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 4.000 m²;
2. Ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen mogen gebouwen met een inhoud van maximaal 60 m³ worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m. Tevens mogen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen andere bouwwerken worden opgericht waarvan de hoogte niet meer dan 2 m mag bedragen;
3. Ter plaatse van de aanduiding op de kaart "Speelplek" dan wel op maximaal 20 m van deze aanduiding mogen de gronden worden ingericht ten behoeve van speelplekken, waarvan de minimale oppervlakte 1.000 m² dient te bedragen;

4. Ter plaatse van de aanduiding op de kaart "Detailhandel" mogen de gronden worden gebruikt ten behoeve van detailhandel, eventueel in combinatie met woningen. Ten behoeve hiervan mogen gebouwen worden opgericht, met dien verstande dat:
 - de hoogte van de gebouwen niet meer bedraagt dan 15 m;
 - het aantal bouwlagen niet meer bedraagt dan 3;
 - de brutovloeroppervlakte ten behoeve van detailhandelsbedrijven niet meer mag bedragen dan 1.250 m² en de maximale brutovloeroppervlakte per detailhandelsvestiging niet meer mag bedragen dan 1.000 m²;
 - de detailhandelsfunctie uitsluitend op de begane grond van de gebouwen mag worden gevestigd;
5. Indien geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid tot de realisatie van (één van) de voorzieningen als bedoeld onder 1 tot en met 4 dan mogen de gronden in plaats daarvan worden benut voor woningen als bedoeld onder a van dit lid.

d. Water en groen

1. Binnen de bestemming dient ten minste een oppervlakte van 67.000 m² aan water te worden gerealiseerd, waarbij ter plaatse van dan wel op een afstand van maximaal 5 m uit de aanduiding op de kaart "waterloop" een waterloop dient te worden gerealiseerd met een breedte van minimaal 7 m. Deze minimale breedte geldt niet ter plaatse van voorzieningen ten behoeve van kruisend verkeer.
2. Binnen de bestemming dient ten minste een oppervlakte van 128.000 m² aan groenvoorzieningen te worden gerealiseerd.

e. Overige aspecten

Het medegebruik van woningen als werkruimte voor beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan mits wordt voldaan aan de voorwaarden als opgenomen in artikel 11, derde lid van deze voorschriften (gebruiksbepalingen).

3. **Vrijstelling**

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

- a. lid 1.2 indien de betreffende propaantank buiten werking is gesteld dan wel is verplaatst naar een locatie waarbij de bij de tank behorende veiligheidscontour niet meer binnen het plangebied valt;
- b. lid 2, sub a, onder 5 tot een percentage van maximaal 100, onder de voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur van het plangebied en de belangen van bewoners van de in de directe omgeving gelegen woningen.
- c. lid 2, sub a, onder 10 voor het bouwen tot op de zijdelingse perceelsgrens, onder de voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur van het plangebied en de belangen van bewoners van de in de directe omgeving gelegen woningen.

- d. lid 2, sub a, onder 20 voor het bouwen op kortere afstanden, onder de voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur van het plangebied en de belangen van bewoners van de in de directe omgeving gelegen woningen;

4. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd tot het stellen van de volgende nadere eisen, indien op grond van een nadere belangenafweging met betrekking tot onder meer planologisch-stedenbouwkundige belangen, verkeersbelangen en overige ruimtelijke belangen, in verband met een onevenredige beperking van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken het stellen van deze eisen gewenst of noodzakelijk wordt geacht:

- a. de situering van hoofdgebouwen, waarbij geëist kan worden dat deze op minimaal 2,5 meter van de zijdelingse perceelsgrens en/of een perceelsgrens grenzend aan een openbare bestemming worden geplaatst;
- b. de situering van bijgebouwen ten opzichte van de hoofdgebouwen, waarbij geëist kan worden, dat:
 - bijgebouwen met één gevel op, of op een afstand van ten minste 2,5 m uit de perceelsgrens moeten worden gebouwd;
 - tussen een vrijstaand bijgebouw en het hoofdgebouw een ruimte van ten minste 3 m onbebouwd en onoverdekt zal blijven;
 - bij hoeksituaties de situering van bijgebouwen zodanig is, dat, indien een bijgebouw geheel of gedeeltelijk wordt geplaatst vóór de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de voorgevel van een hoofdgebouw op een ander perceel, vanuit de hoek van laatstgenoemde woning, aan de voorgevel een uitzichtshoek van ten minste 45° onbebouwd en onoverdekt zal blijven;

5. Wijzigingsbepalingen

Burgermeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het verhogen van de maximale bouwhoogte als bedoeld in lid 2, sub a, onder 7 tot maximaal 20 meter.
- b. het verhogen van het maximale aantal bouwlagen als bedoeld in lid 2, sub a, onder 9 tot maximaal 5 bouwlagen.

een en ander onder de voorwaarde dat:

- a. de stedenbouwkundige structuur ten behoeve van het benutten van bijzondere locaties (uitzicht) en/of ter versterking van markante stedenbouwkundige situaties zal worden versterkt;
- b. geen onevenredige aantasting van de bezonning van aangrenzende woningen plaatsvindt;
- c. de afstand van het woongebouw tot de perceelsgrens van aangrenzende woningen; tenminste gelijk is aan de hoogte van het op te richten gebouw.

Artikel 7

Verkeersdoeleinden -V-

1. Doeleindenomschrijving

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met overwegend een stroomfunctie en daarnaast voor fiets- en voetpaden met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken.
- 1.2. Voor zover de onder 1.1. genoemde bestemming samenvalt met de bestemming "Waterkering" is primair het bepaalde in artikel 9 van deze voorschriften van toepassing.

2. Inrichtings- en bebouwingsbepalingen

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken, zoals lichtmasten, verkeersborden en andere verkeersgeleiders en verkeersinstallaties, worden gebouwd met dien verstande dat de hoogte ervan niet meer mag bedragen dan 9 m.

Artikel 8

Groenvoorzieningen -G-

1. Doeleindenomschrijving

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor parken, bermen, taluds, en andere groenvoorzieningen, alsmede voor speelvoorzieningen en fiets- en voetpaden met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken.
- 1.2. Voor zover de onder 1.1. genoemde bestemming samenvalt met de bestemming "Waterkering" is primair het bepaalde in artikel 9 van deze voorschriften van toepassing.

2. Inrichtings- en bebouwingsbepalingen

- 2.1. Ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "langzaam verkeersverbinding" zal een pad ten behoeve van langzaam verkeer worden aangelegd;
- 2.2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. Gebouwen ten dienste van onderhoud en beheer, waaronder niet worden begrepen (dienst)woningen, en gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen, met dien verstande dat:
 - de grondoppervlakte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan 30 m²;
 - de bouwhoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan 3,50 m;
 - de afstand van de gebouwen tot de bestemmingsgrens minimaal 5 m dient te bedragen;
 - b. Andere bouwwerken, zoals speeltoestellen, lichtmasten en ander straatmeubilair, met dien verstande dat de hoogte ervan niet meer mag bedragen dan 6 m.

Artikel 9

Waterkering -Mn(w)-

1. Doeleindenomschrijving

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor waterkering met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken.
- 1.2. Secundair zijn de gronden, voor zover zulks op de kaart is aangegeven, bestemd voor verkeersdoeleinden, als bedoeld in artikel 7 van deze voorschriften en groenvoorzieningen als bedoeld in artikel 8 van deze voorschriften.

2. Inrichtings- en bebouwingsbepalingen

- 2.1. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. Andere bouwwerken ten dienste van de in lid 1.1 bedoelde bestemming, met dien verstande dat de hoogte ervan maximaal 3 m mag bedragen;
 - b. Gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de in lid 1.2 bedoelde bestemmingen, waarbij het bepaalde in die bestemmingen van overeenkomstige toepassing is, met dien verstande dat:
 - deze bouwwerken slechts mogen worden opgericht voor zover de belangen van de waterkering zulks gedogen;
 - alvorens bouwvergunning te verlenen, burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij de beheerder van de waterkering.

Artikel 10

Rioolpersleiding -Mn(r)-

1. Doeleindenomschrijving

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor ondergrondse rioolpersleidingen met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken.
- 1.2. Secundair zijn de gronden, voor zover zulks op de kaart is aangegeven, bestemd voor woongebied als bedoeld in artikel 6 van deze voorschriften.

2. Inrichtings- en bebouwingsbepalingen

- 2.1. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. Andere bouwwerken ten dienste van de in lid 1.1 bedoelde bestemming, met dien verstande dat de hoogte ervan maximaal 3 m mag bedragen;
 - b. Gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de in lid 1.2 bedoelde bestemming, waarbij het bepaalde in die bestemmingen van overeenkomstige toepassing is, met dien verstande dat:
 - deze bouwwerken slechts mogen worden opgericht voor zover de belangen van de leiding zulks gedogen;
 - alvorens bouwvergunning te verlenen, burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij de beheerder van de leiding.

PARAGRAAF 3**AANVULLENDE BEPALINGEN**

Artikel 11**Gebruiksbepalings****1. Algemeen verbod op strijdig gebruik**

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

2. Bijzonder gebruiksverbod

- 2.1. Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel is het in ieder geval verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor:
- a. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 - b. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.
- 2.2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel is het in ieder geval verboden bouwwerken te gebruiken voor seksinrichting.

3. Uitzonderingen algemeen gebruiksverbod

Het in lid 1 van dit artikel bepaalde is niet van toepassing op het (mede)gebruik van woningen voor beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- c. de bedrijfsvoering geschiedt door degene die in de woning woont;
- d. in de parkeerbehoefte wordt voorzien op eigen terrein;
- e. geen hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- f. geen detailhandel en horeca-activiteiten plaatsvinden.

4. Uitzonderingen bijzonder gebruiksverbod

Het in lid 2.1 van dit artikel bepaalde is niet van toepassing op:

- a. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen welke nodig zijn voor de realisering en/of de handhaving van de bestemmingen;
- b. opslag in het kader van het normale onderhoud van gronden.

5. **Vrijstelling voor het meest doelmatige gebruik (toverformule)**

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 en 2, indien strikte toepassing van die bepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door een dringende reden wordt gerechtvaardigd.

Artikel 12

Algemene vrijstellingsbepalingen

1. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:

- a. van de in het plan opgenomen bepalingen ten behoeve van het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een aanduiding of een bebouwingsgrens, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze nadere bepaling of aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan gewenst of noodzakelijk is, waarbij de grenzen met niet meer dan 3 m mogen worden verschoven en geen belangen van derden worden geschaad;
- b. van de in het plan voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken af te wijken indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 10% mag worden afgeweken;
- c. voor de bouw van bouwwerken ten dienste van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut waarbij de inhoud ten hoogste 75 m³ en de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, gasdrukregel - en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
- d. van de bepalingen in dit plan voor het oprichten van andere bouwwerken, zoals antenne-installaties en vlaggenmasten met een hoogte van ten hoogste 20 m;

2. Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling als bedoeld in het vorige lid is de in artikel 4 geregelde procedure van toepassing.

Artikel 13

Algemene wijzigingsbepalingen

1. Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsvlakken, dan wel bouwkavelgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, waarbij de grenzen met niet meer dan 5 m mogen worden verschoven en geen belangen van derden worden geschaad;
- b. het afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 20% mag worden afgeweken, geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van derden;
- c. het oprichten van transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwen met een inhoud van ten hoogste 100 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 4 m, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn en welke op grond van het bepaalde in artikel 12 onder lid 1, sub c niet kunnen worden gebouwd.

2. Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld in het vorige lid is de in artikel 4 geregelde procedure van toepassing.

Artikel 14

Strafbaarheid van overtredingen

Overtreding van het bepaalde in artikel 11, eerste en tweede lid is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 15

Overgangsbepalingen

1. Overgangsbepaling bouwwerken

- 1.1. Bouwwerken, niet zijnde vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en die in enigerlei opzicht afwijken van het plan, mogen onverminderd de bevoegdheid tot onteigening:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijking naar aard en afmetingen niet wordt vergroot;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd mits de afwijkingen ten opzichte van het plan naar aard, situatie en afmetingen niet worden vergroot en mits de aanvraag om bouwvergunning hiervoor binnen drie jaar na de calamiteit is ingediend.
- 1.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het vorige lid en toestaan dat een vergroting plaatsvindt van de bestaande inhoud en de grondoppervlakte van de ingevolge het vorige lid toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.
- 1.3. Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling als bedoeld in het vorige lid is de in artikel 4 geregelde procedure van toepassing.

2. Overgangsbepaling gebruik

- 2.1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming en dat in enigerlei opzicht afwijkt van dit plan mag worden voortgezet.
- 2.2. Het is verboden het met dit plan strijdig gebruik te wijzigen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze wijziging de afwijking ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemming naar aard en omvang niet wordt vergroot.
- 2.3. Het in lid 2.1. bepaalde is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, waaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.

Artikel 16

Slotbepaling

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "Othene Zuid".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van de gemeente Terneuzen, gehouden op 3 maart 2005

De griffier,

De voorzitter,

KAART