Inhoudsopgave

Regels 3
1. Inleidende regels 5
2. Bestemmingsregels 11
3. Algemene regels 23
4. Overgangs- en slotregels 25

Regels

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Neeltje Jans, 1ste herziening' van de gemeente Veere.

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0717.0130BPNja-OW01 met de bijbehorende regels.

1.3 afgewerkt maaiveld
de gemiddelde hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond; bij hellende terreinen: het hoogste punt van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond.

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

1.5 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 antenne-installatie
een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.7 bebouwing
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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

1.9 bedrijfsvloeroppervlakte
de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.10 beeldkwaliteitsplan
het Beeldkwaliteitsplan "Neeltje Jans" (vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 10 juli 2001).

1.10a beperkt kwetsbaar object
a. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
b. kantoorgebouwen, voor zover niet aan te merken als een object als bedoeld in lid 1.29a;
c. sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
d. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover niet aan te merken als een object als bedoeld in lid 1.29a;
e. bedrijfsgebouwen, voor zover niet aan te merken als een object als bedoeld in lid 1.29a.

1.11 bestaande bouwwerken
bouwwerken die bestaan of kunnen worden gebouwd op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.12 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 Bevi-inrichtingen
bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.15 bevoegd gezag
bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.16 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.17 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

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

1.19 bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

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

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

1.23 dakvoet
de snijlijn tussen bovenkant dakbeschot en buitenkant gevel, waaronder hellende dakvlakken met de daarbij behorende topgevels, dakkapellen en liftopbouwen niet worden begrepen.

1.24 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en / of leveren van goederen, met inbegrip van afhaal, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.25 extensieve dagrecreatie
niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

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

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

1.28 horecabedrijf
een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

a. het verstrekken van dranken en / of etenswaren, teneinde deze ter plaatse te nuttigen, al dan niet in combinatie met:
b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
c. het verstrekken van nachtverblijf.

1.29 kantoor / praktijk(ruimte)
een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig / bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerp-technisch of een hiermee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.29a kwetsbaar object
a. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn;
b. kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object, of
c. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

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

1.31 lessenaarsdak
een asymmetrische dakvorm met één hellend dakvlak over (nagenoeg) de volledige breedte of diepte van een gebouw.

1.32 N.A.P.
Normaal Amsterdams Peil.

1.33 natuurlijke waarde
de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.34 nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, waterhuishoudkundige voorzieningen, telefooncellen, abri's en apparatuur voor telecommunicatie.

1.35 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.36 peil
a. de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 m bedraagt;
b. bij ligging in het water: het N.A.P.;
c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.36a rotor
het samenstel van rotorbladen (wieken) en hub (neus) van een windturbine.

1.36b rotorblad
de wiek van een windturbine.

1.36c rotordiameter
de diameter van de cirkel die door de tip (het uiteinde) van een rotorblad (wiek) wordt beschreven.

1.37 Staat van Horeca-activiteiten
de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.38 strandpaviljoen
een horecabedrijf gericht op het verstrekken van voedsel en / of drank ten behoeve van de dagrecreatie op het strand met veelal als ondergeschikte nevenactiviteit de verhuur van strandstoelen, parasols en windschermen en detailhandel in strandartikelen.

1.38a tip van het rotorblad
het uiteinde van een rotorblad.

1.39 verkoopvloeroppervlakte (vvo)
de verkoopruimte, dat wil zeggen de voor het winkelend publiek toegankelijke ruimte van een detailhandelsbedrijf, inclusief de etalages en de ruimte achter de toonbanken en kassa's.

1.40 Wgh-inrichtingen
bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.41 windturbine
een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;

b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

~~2.7 hoogte van een windturbine~~

~~vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.~~

2.7 ashoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.8 inhoud van een bouwwerk

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

2.9 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN2580.

2.11 tiphoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de tip (uiteinde) van het bovenste verticaal staande rotorblad.

2.12 tiplaagte

vanaf het peil tot aan de tip (uiteinde) van het onderste verticaal staande rotorblad.

2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. intensieve schaaldier-, schelpdier-, kreeften- en viskweekbedrijven;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals, kantoor-, archief en opslagruimte, kantine, laad- en losruimte, parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en afvalverzamelvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Algemeen

a. gebouwen en overkappingen worden gebouwd in het bouwvlak;
b. bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 55°.

3.2.2 Gebouwen

a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
b. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m met dien verstande dat de lichtuitstraling naar de omgeving, zoveel als technisch mogelijk is, beperkt dient te worden;
c. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
b. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan;
c. ondergeschikte verkoop van consumentenvuurwerk en de opslag daarvan is niet toegestaan;
d. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
e. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
f. het gebruiken of te laten gebruiken van gronden en / of bouwwerken als seksinrichting of voor straatprostitutie is niet toegestaan;
g. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
h. de opslag van schalen en schelpen in de openlucht is niet toegestaan;
i. het verwerken van vis-, schaal- en schelpdieren is toegestaan;
j. kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte niet toegestaan.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijken Bestemmingsomschrijving

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1:

a. om bedrijven toe te staan niet genoemd in lid 3.1, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot een vergelijkbare categorie bedrijf dit met inachtneming van de volgende bepalingen;
b. omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
c. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de milieudeskundige omtrent de vraag of aan de genoemde criteria voor het verlenen van omgevingsvergunning is voldaan.

Artikel 4 Cultuur en ontspanning

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. expositie, educatie, voorlichting en dagrecreatie met de hierbij behorende en daaraan ondergeschikte horeca uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
b. bassins voor dolfijnen, zeehonden en dergelijke;
c. deltawerken en waterbouw, Oosterschelde natuur en visserij;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning-1' en 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning-2' voor horeca uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten, detailhandel en baliefunctie ter ondersteuning van toerisme en dagrecreatie;
e. ter plaatse van de aanduiding 'windturbinepark' mede voor windturbines en voorzieningen ten behoeve van windturbines zoals een transformatorstation, parkbekabeling, service- en bedieningsgebouwen en radarpost;
f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en (ontsluitings)wegen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Algemeen

a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvak gebouwd;
b. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 55°;
c. windturbines en voorzieningen ten behoeve van windturbines zoals een transformatorstation, service- en bedieningsgebouwen en radarpost worden uitsluitend gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'windturbinepark'.

4.2.2 Gebouwen

a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning-1' mogen gebouwen worden gebouwd met een totale bedrijfsoppervlakte van ten hoogste 8.000 m^2;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning-2' mogen gebouwen worden gebouwd met een totale bedrijfsoppervlakte van ten hoogste 1.800 m^2;
d. ter plaatse van de aanduiding 'windturbinepark' mogen gebouwen worden gebouwd met een totale oppervlakte van ten hoogste ~~700~~ 1.200 m^2;
e. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van windturbines ter plaatse van de aanduiding 'windturbinepark' bedraagt ten hoogste 6,5 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
b. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m met dien verstande dat de lichtuitstraling naar de omgeving, zoveel als technisch mogelijk is, beperkt dient te worden;
c. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;
d. de bouwhoogte van een bliksemafleider bedraagt ten hoogste 24 m;
e. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
f. de bouwhoogte van een glijbaan bedraagt ten hoogste 12 meter;
g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

4.2.4 Windturbines

a. ter plaatse van de aanduiding 'windturbinepark' zijn uitsluitend windturbines met een maximale ashoogte van 120 m toegestaan;
b. het maximum aantal te bouwen windturbines bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum aantal te bouwen windturbines' aangegeven aantal. Indien geen maximum aantal is aangegeven mag 1 windturbine worden gebouwd.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning-1' zijn horeca uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten, detailhandel en baliefunctie ter ondersteuning van de toeristische- en dagrecreatieve functie toelaatbaar tot een maximum van 2.000 m^2 bedrijfsvloeroppervlakte;

b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning-2' horeca uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten, detailhandel en baliefunctie ter ondersteuning van de toeristische- en dagrecreatieve functie toelaatbaar tot een maximum van 300 m^2 bedrijfsvloeroppervlakte.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het behoud en herstel en ontwikkeling van actuele en potentiële landschaps- en natuurwaarden;
b. (extensieve) dagrecreatie;
c. duingebied;
d. waterkering;
e. ter plaatse van de aanduiding 'strand' voor strand;
f. ter plaatse van de aanduiding 'haven' mede voor aanloop- en passantenhaven voor de beroeps, rond- en recreatievaart;
g. ter plaatse van de aanduiding 'windturbinepark' mede voor windturbines en voorzieningen ten behoeve van windturbines zoals een transformatorstation, service- en bedieningsgebouwen en radarpost;
h. ondergrondse midden- en hoogspanningsverbindingen met een spanning van ten hoogste 150 kilovolt ten behoeve van windenergie;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1' een horecavestiging in de vorm van een strandpaviljoen en de hierbij behorende (opslag)voorzieningen;
j. ter plaatse van de aanduiding 'viskwekerij' voor mosselhangcultures;
k. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, wegen, paden en water.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Algemeen

a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvak gebouwd;
b. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 55°;
c. windturbines en voorzieningen ten behoeve van windturbines zoals een transformatorstation, parkbekabeling, service- en bedieningsgebouwen en radarpost worden uitsluitend gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'windturbinepark'.

5.2.2 Gebouwen

a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1' is een standpaviljoen toegestaan van ten hoogste 217 m^2;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1' geldt dat beneden de vloerhoogte slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen, zonder wanden zijn toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'windturbinepark' mogen gebouwen worden gebouwd met een totale oppervlakte van ten hoogste 700 m^2;
e. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van windturbines ter plaatse van de aanduiding 'windturbinepark' bedraagt ten hoogste 6,5 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
b. de bouwhoogte van een bliksemafleider bedraagt ten hoogste 24 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

5.2.4 Windturbines

a. ter plaatse van de aanduiding 'windturbinepark' zijn uitsluitend windturbines met een maximale ashoogte van 120 m toegestaan;
b. het maximum aantal te bouwen windturbines bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum aantal te bouwen windturbines' aangegeven aantal. Indien geen maximum aantal is aangegeven mag 1 windturbine worden gebouwd.

5.3 Nadere eisen

Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1' kunnen Burgemeester en wethouders met het oog op het waterkeringsbelang en natuurbelangen nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de minimale en maximale afstand van strandpaviljoen tot de duinvoet/dijk;
b. minimale afstand tot strand- en stenen bermen;
c. de constructie van bouwwerken;
d. de fundering en in geval van paalfundering aan de paaldiepte en de minimale paalafstand;
e. de hoogte van de onderkant van de vloer van ten opzichte van het strand in verband met zandsuppletie op het strand.

5.4 Specifieke gebruikersregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden gelden de volgende regels:

a. op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1' mag horeca worden uitgeoefend waarbij de volgende regels gelden:
    1. uitsluitend horecabedrijven tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten zijn toegestaan;
    2. de verhuur van strandbenodigdheden zoals strandstoelen, parasols en windschermen is toegestaan;
    3. strandgerelateerde detailhandel is toegestaan voor zover het verkoopvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25 m^2;
    4. in aansluiting op een strandpaviljoen is een terras toegestaan met een oppervlakte van maximaal 293 m^2;
    5. het gebruiken of te laten gebruiken van gronden en / of bouwwerken als seksinrichting is niet toegestaan.
b. op de gronden met de aanduiding 'haven' zijn ten hoogste 60 ligplaatsen ten behoeve van de rond- en recreatievaart toegestaan;
c. op de gronden met de aanduiding 'haven' zijn vaste ligplaatsen voor de recreatievaart niet toegestaan;
d. op de gronden met de aanduiding 'viskwekerij' bedraagt de maximale oppervlakte van de mosselhangcultures ten hoogste de met 'maximum oppervlakte (m^2)' aangegeven oppervlakte. Indien geen maximum oppervlakte is aangegeven mag het totale oppervlakte van het aanduidingsvlak worden gebruikt ten behoeve van mosselhangcultures;
e. op de gronden ter plaatse van de Mattenhaven met de aanduiding 'viskwekerij' bedraagt het maximum oppervlakte aan mosselhangcultures ten hoogste 10.000 m^2.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties en apparatuur;
c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
d. het vellen of rooien van houtgewas;
e. het bebossen of beplanten van gronden;
f. het op mechanische wijze spitten van pieren en -zandwinning;
g. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
h. het storten en lozen van specie;
i. het zuigen en baggeren van specie en schelpen.

5.5.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 5.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden betreffende:

a. normaal beheer of onderhoud ten dienste van de bestemming, de waterkering en de waterbeheersing;
b. het aanbrengen van paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van windenergie;
c. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties en apparatuur ten behoeve van windenergie;
d. reeds op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijnde werken of werkzaamheden.

5.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

a. Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.5.1 zijn alleen toegestaan, indien daardoor de in lid 5.1 genoemde waarden of wezenlijke kenmerken van de gronden:
    1. Niet significant worden aangetast, of
    2. Niet significant worden, of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien mitigerende en zo nodig compenserende maatregelen worden getroffen.
b. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de landschaps- en natuurdeskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de betreffende waarden van het gebied, met dien verstande dat het inwinnen van advies niet vereist is indien planvorming op basis van het Natuurbeheerplan Zeeland plaatsvindt.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstroken, waarbij opstelstroken en busstroken niet worden meegeteld;
b. voet- en fietspaden;
c. parkeervoorzieningen uitsluitend ten noorden van de Dijkgraaf A.M. Gelukweg;
d. ondergrondse hoogspanningsverbindingen met een spanning van ten hoogste 150 kilovolt ten behoeve van windenergie;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf - 1' voor een inkoopstation;
f. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, voorzieningen ten behoeve van voetgangers, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, afvalverzamelvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen en reclame-uitingen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen worden gebouwd: gebouwen voor nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van het volgende:

6.2.2 Gebouwen

a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste 15 m² en de bouwhoogte ten hoogste 3,5 m;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' is een inkoopstation toegestaan van ten hoogste 35 m2;
c. de bouwhoogte van het inkoopstation bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

6.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
b. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m met dien verstande dat de lichtuitstraling naar de omgeving, zoveel als technisch mogelijk is, beperkt dient te worden;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterpartijen en (primaire) waterlopen zoals sloten, watergangen en singels, wateraanvoer en -afvoer, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
b. verkeer te water;
c. waterkering en waterbeheersing;
d. onderhoud en bediening ten behoeve van vaar- en waterwegen, waterkering en waterbeheersing;
e. beroeps-, rond- en recreatievaart, inclusief incidentele passantenplaatsen;
f. extensieve dagrecreatie;
g. wegen, paden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
h. ter plaatse van de aanduidingen ~~'windturbine'~~ 'specifieke vorm van bedrijf - windturbine 1, 'specifieke vorm van bedrijf - windturbine 2' en 'windturbinepark' mede voor windturbines en voorzieningen ten behoeve van windturbines zoals een transformatorstation, parkbekabeling, service- en bedieningsgebouwen en radarpost;
i. ondergrondse midden- en hoogspanningsverbindingen met een spanning van ten hoogste 150 kilovolt ten behoeve van windenergie;
j. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' mede voor de opslag van droog en nat stortmateriaal, materieel voor zandsuppleties en andere waterstaatsvoorzieningen;
k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water 1' mede voor voorzieningen, zoals trailerhellingen en aanlegplaatsen, ten behoeve van de vissportvaart en voor verhuurboten voor sportvissen en sportduiken;
l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water 2' mede voor voorzieningen, zoals trailerhellingen en aanlegplaatsen, voor verhuurboten voor sportvissen en sportduiken;
m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca 2' een horecavestiging in de vorm van een mobiele- horecagelegenheid, -snackwagen of frietkraam en de hierbij behorende voorzieningen;
n. ter plaatse van de aanduiding 'landingsbaan' voor een landingplaats voor helikopters;
o. ter plaatse van de aanduiding 'viskwekerij' voor mosselhangcultures;
p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat - radar-1' voor een radartoren;
q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat - radar-2' voor een hulpradartoren~~.~~;
r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - zendmast': tevens voor een zendmast voor zendinstallaties voor GSM- en UMTS-communicatie.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Algemeen

a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvak gebouwd;
b. bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 55°;
d. windturbines en voorzieningen ten behoeve van windturbines zoals een transformatorstation, parkbekabeling en service- en bedieningsgebouwen worden uitsluitend gebouwd ter plaatse van de aanduidingen ~~'windturbine'~~ ' specifieke vorm van bedrijf – windturbine 1, 'specifieke vorm van bedrijf - windturbine 2' en/of 'windturbinepark'~~.~~;
e. het oppervlak aan kraanopstelplaatsen en onderhoudswegen ten behoeve van windturbines mag ter plaatse van de aanduiding 'windturbine -2' in totaal niet meer bedragen dan 12.015 m^2 bedragen.

7.2.2 Gebouwen

a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 1' geldt dat deze gronden ten hoogste voor ~~500~~ 2.000 m^2 bebouwd worden;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca 2' geldt dat de dakhelling niet meer dan 20° mag bedragen;
~~d. ter plaatse van de aanduidingen 'windturbine' en 'windturbinepark' mogen gebouwen worden gebouwd met een totale oppervlakte van ten hoogste 700 m^2;~~
d. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van windturbines ter plaatse van de aanduiding~~en 'windturbine' en~~ 'windturbinepark' bedraagt ten hoogste 6,5 m~~.~~ ;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - windturbine 1' en 'specifieke vorm van bedrijf - windturbine 2' zijn ten behoeve van windturbines bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 6,5 m.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m met dien verstande dat de lichtuitstraling naar de omgeving, zoveel als technisch mogelijk is, beperkt dient te worden;
~~b. de bouwhoogte van meetmasten bedraagt ten hoogste 34 m;~~
c. de bouwhoogte van een bliksemafleider bedraagt ten hoogste 24 m;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat - radar-1' is uitsluitend een radartoren met een maximale hoogte van 120 meter toegestaan;
e. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waterstaat - radar-2' is maximaal één hulpradartoren met een maximale hoogte van 20 meter toegestaan;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - zendmast': is maximaal één zendmast met een maximale hoogte van 40 meter toegestaan;
g. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 m.

7.2.4 Windturbines

a. ter plaatse van de aanduiding 'windturbinepark' zijn uitsluitend windturbines met een maximale ashoogte van 120 m toegestaan;
b. ter plaatse van de aanduiding ' specifieke vorm van bedrijf - windturbine 1' zijn uitsluitend windturbines ~~met een maximale ashoogte van 78 m~~ toegestaan, waarvoor de volgende bouwregels gelden:
   1. de ashoogte bedraagt ten minste 90 en ten hoogste 140 m;
   2. de rotordiameter bedraagt ten minste 120 en ten hoogste 140 m;
   3. de tiphoogte bedraagt ten minste 150 en ten hoogste 210 m;
   4. de tiplaagte bedraagt ten minste 30 m;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - windturbine 2' zijn uitsluitend windturbines toegestaan, waarvoor de volgende bouwregels gelden:
   1. de ashoogte bedraagt ten minste 90 en ten hoogste 140 m;
   2. de rotordiameter bedraagt ten minste 120 en ten hoogste 140 m;
   3. de tiphoogte bedraagt ten hoogste 165 m;
   4. de tiplaagte bedraagt ten minste 30 m;
d. het maximum aantal te bouwen windturbines bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum aantal te bouwen windturbines' aangegeven aantal. Indien geen maximum aantal is aangegeven mag 1 windturbine worden gebouwd.

7.3 specifieke gebruiksregels

~~Expositieruimte, die verband houdt met waterstaatsactiviteiten, uitsluitend in het ir. J.W. Tops-huis.~~

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning-3' is tevens ondergeschikt gebruik als expositie-, vergader- en werkruimten toegestaan;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1' is overnachten aan boord van een vaartuig niet toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 2' is overnachten aan boord van een vaartuig niet toegestaan.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat-Waterkering' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) tevens bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen, zoals waterkering, waterbeheersing, kaden, dijksloten, opslag en onderhoud ten behoeve van vaar- en waterwegen, wegen, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3,5 m;
c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 onder c met inachtneming van de volgende regels:

a. bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
b. de waterstaatkundige belangen worden door de bouwactiviteiten niet onevenredig geschaad;
c. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering over de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

3. Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt en de breedte ten hoogste 3 m.

10.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt:
   1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
   2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.

b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;

c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

10.3 Radarverstoringsgebied

10.3.1 Verbod

Binnen het gehele plangebied geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde hoger dan 113 meter boven NAP teneinde de verstoring van het radarbeeld van het radarstation Woensdrecht te voorkomen.

10.3.1 Afwijken van het verbod

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.3.1 onder de voorwaarde:

a. dat de werking van het radarstation Woensdrecht niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed;

b. dat voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning over het bepaalde in het sublid a schriftelijk advies is ingewonnen van het Ministerie van Defensie.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Veiligheidszone - windturbine

Met betrekking tot de aanduiding 'veiligheidszone-windturbine' geldt dat in deze veiligheidszone binnen de risicocontour van 146 m uit de as van de windturbine (PR = 10-6) de bouw van kwetsbare objecten en binnen de risicocontour van 63 m uit de as van de windturbine (PR = 10-5) de bouw van beperkt kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, niet is toegestaan.

11.2 Veiligheidszone - windturbine 2

Met betrekking tot de aanduiding 'veiligheidszone-windturbine 2' geldt dat in deze veiligheidszone de bouw van beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten niet is toegestaan.

11.3 Vrijwaringszone - dijk

Met betrekking tot de aanduiding 'Vrijwaringszone - dijk' geldt dat de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens zijn bestemd voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen primaire waterkering.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend voor het afwijken van de bouwhoogte van een windturbine, of indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Werking wettelijke regeling

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

4. Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van de 1ste herziening bestemmingplan Neeltje Jans.

COLOFON

titel	Bestemmingsplan Neeltje Jans, 1ste herziening
ondertitel	vastgesteld
auteur	mr. ing. R.A.J. Schonis
versie	12 juli 2018
documentstatus	definitief
projectnummer	20170016