

INHOUD

voorschriften

I	algemene bepalingen	1
artikel 1	begripsomschrijvingen	1
artikel 2	wijze van meten	3
artikel 3	werking van bouwgrenzen	3
artikel 4	bestaande afstanden en andere maten	3
artikel 5	algemene vrijstellingen	4
artikel 6	algemene wijzigingsbevoegdheid	4
artikel 7	nadere eisen	5
artikel 8	procedurevoorschriften	5
artikel 9	uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	5
II	bestemmingsbepalingen	6
artikel 10	woongebied (uit te werken)	6
artikel 11	groen en agrarisch gebied (uit te werken)	7
artikel 12	woondoeleinden (w)	9
artikel 13	verkeersdoeleinden	11
artikel 14	groenvoorzieningen	11
artikel 15	wijzigingsbevoegdheid in verband met de bestemmingen	12
III	zonebepalingen	13
artikel 16	zone ten behoeve van de rioolpersleiding	13
artikel 17	zone ten behoeve van de waterleiding	13
IV	slotbepalingen	14
artikel 18	bescherming van het plan	14
artikel 19	algemene gebruiksbepaling	14
artikel 20	strafbaarstelling	14
artikel 21	overgangsbepaling voor bouwwerken	14
artikel 22	overgangsbepaling voor het gebruik	15
artikel 23	titel	15

de plankaart

plankaart met verklaring

tekeningnummer: VL-II-011

I ALGEMENE BEPALINGEN

artikel 1 **begripsomschrijvingen**

het plan

het bestemmingsplan "Souburg-Noord" van de gemeente Vlissingen, vervat in de plankaart en deze voorschriften met bijlagen.

de plankaart

de kaart met de bijbehorende verklaring met tekeningnummer VL-II-011, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

bouwen

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

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.

gebouw

elk bouwwerk, dat (een) voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte(n) vormt.

hoofdgebouw

gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen, bouwmassa of ruimtelijke uitstraling, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

bijgebouw

een gebouw, aangebouwd aan of vrijstaand van een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat in bouwkundig, ruimtelijk, architectonisch of stedenbouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

bouwvlak

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop hoofd- en bijgebouwen zijn toegelaten.

bouwgrens

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

bouwperceel

een aaneengesloten perceel grond, waarop krachtens de bepalingen van het plan hoofd- en bijgebouwen zijn toegestaan.

bebouwingspercentage

een op de plankaart aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd met hoofd- en bijgebouwen.

woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

huisverbonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning met bijbehorende gebouwen, met behoud van de primaire, ruimtelijk zichtbare, woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

huisverbonden bedrijf

het beroepsmatig verlenen van diensten en zorg of het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de primaire, ruimtelijk zichtbare, woonfunctie blijft behouden.

detailhandel

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

openbaar gebied

de gronden die voor eenieder toegankelijk zijn en die in eigendom, beheer en onderhoud zijn bij een overheidsinstelling.

seks- en/of pornobedrijf

een inrichting bestemd voor het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard. Onder seks- en/of pornobedrijf wordt mede begrepen:

- a *seksbioscoop*: een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard;
- b *seksclub*: een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard;
- c *seksautomaat*: een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van films- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard;
- d *sekswinkel*: een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van seksartikelen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker;
- e *escortbedrijf*: een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

prostitutiebedrijf

een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie; prostitutie is het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen op een naar buiten toe kenbare wijze.

archeologisch deskundige

de provinciaal archeoloog van Zeeland dan wel een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake archeologie.

afvalverzamelstelsel

een bouwwerk of container, al dan niet ondergronds, welke dient voor de inzameling van afval alsmede goederen die na bewerking voor wedergebruik in aanmerking komen, zoals glas, blik, papier en kleding.

artikel 2 **wijze van meten**

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten.

lengte, breedte en diepte van een gebouw

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).

oppervlakte van een gebouw

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren) en boven peil.

(nok)hoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot het hoogste punt van een bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden ondergeschikte uitspringende bouwelementen, zoals antennes, schoorstenen, liftopbouwen en trappenhuizen niet meegerekend.

gothoogte

vanaf het peil tot het eerste snijpunt of het eerste denkbeeldige snijpunt van het gevelvlak met het oplopende dakvlak.

inhoud van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen en boven peil.

afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.

peil

- a voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse.

artikel 3 **werking van bouwgrenzen**

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de plankaart en hoofdstuk II uitsluitend worden overschreden door:

- a tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1.50 meter;
- b andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1.00 meter.

artikel 4 **bestaande afstanden en andere maten**

- 1 In die gevallen dat afstanden op de dag van de terinzagelegging van het ontwerpplan minder bedragen dan in dit plan is voorgeschreven, mogen deze bestaande afstanden in afwijking daarvan als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- 2 In die gevallen dat nokhoogten, oppervlakten, bebouwingspercentages en/of inhoud op de dag van terinzagelegging van het ontwerpplan minder bedragen dan op de plankaart en/of in dit plan is voorgeschreven, mogen deze bestaande nokhoogten,

oppervlakten, bebouwingspercentages en/of inhoud in afwijking daarvan als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

- 3 In die gevallen dat nokhoogten, oppervlakten, bebouwingspercentages en/of inhoud op de dag van terinzagelegging van het ontwerpplan meer bedragen dan op de plankaart en/of in dit plan is voorgeschreven, mogen deze bestaande nokhoogten, oppervlakten, bebouwingspercentages en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

artikel 5 **algemene vrijstellingen**

- 1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan ten behoeve van:
 - a het in geringe mate afwijken van bestemmingsgrenzen en overige aanduidingen op de plankaart in het horizontale vlak, indien dit noodzakelijk is ter aanpassing van de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, het stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten;
 - b het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen op de plankaart in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien dit uit oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is, het stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 10 meter bedraagt;
 - c het oprichten van antennes, zend- en ontvangstmasten en antenne-opstelpunten, gericht op het gebruik ten behoeve van zend- en ontvangstinstallaties voor radio-communicatie, het gebruik door radiozendamateurs en het gebruik ten behoeve van openbare veiligheid zoals sirenes.
- 2 Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheden als bedoeld in lid 1 geldt de procedure zoals vervat in artikel 8 van deze voorschriften.

artikel 6 **algemene wijzigingsbevoegdheid**

- 1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan te wijzigen ten behoeve van het afwijken van bestemmingsgrenzen tot een maximum van 10.00 meter, indien en voor zover deze afwijkingen noodzakelijk zijn in verband met de uitmeting van het terrein, dan wel indien uit oogpunt van doelmatig gebruik van de grond gewenst is.
- 2 Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 1 geldt de procedure zoals vervat in artikel 8 van deze voorschriften.

artikel 7 **nadere eisen**

- 1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van de ruimtelijk-stedenbouwkundige ontwikkeling van een gebied of ten behoeve het behoud van de stedenbouwkundige vormgeving of inrichting van een gebied of ten behoeve van dringende belangen van derden, nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing om te voorkomen dat:
 - a blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende terreinen, de woonsituatie of het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b verkeersonveilige of sociaal onveilige situaties ontstaan.
- 2 Bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in lid 1 geldt de procedure zoals vervat in artikel 8 van deze voorschriften.

artikel 8 **procedurevoorschriften**

Bij het nemen van een beslissing omtrent het verlenen van een vrijstelling, aanlegvergunning dan wel een ontwerpwijzigingsbesluit is de openbare voorbereidingsprocedure op grond van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

artikel 9 **uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening van de Gemeente Vlissingen, zoals deze luiden op het tijdstip van terinzagelegging van het plan, ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard, blijven, overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2, van de Woningwet, buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor de verlening van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen (paragraaf 5, artikel 2.5.1);
- b de anti-cumulatiebepaling (paragraaf 5, artikel 2.5.2);
- c de bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer; brandblusvoorzieningen (paragraaf 5, artikel 2.5.3);
- d de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (paragraaf 5, artikel 2.5.4);
- e de ruimte tussen bouwwerken (paragraaf 5, artikel 2.5.17);
- f de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen (paragraaf 5, artikel 2.5.30).

II BESTEMMINGSBEPALINGEN

artikel 10 **woongebied (uit te werken)**

1 doeleindenomschrijving

- 1 De op de plankaart voor “woongebied (uit te werken)” aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven nadere aanduidingen, bestemd voor:
 - a wonen;
 - b maatschappelijke voorzieningen;
 - c kleinschalige bedrijfsactiviteiten;
 - d verkeer en verblijf;
 - e groene ruimte;
 - f recreatief medegebruik;
 - g water.

2 inrichting

Op deze gronden zijn toegelaten:

- a hoofdgebouwen, bijgebouwen en erf- en terreinafscheidingen;
- b ontsluitingsvoorzieningen;
- c waterlopen en –partijen, tuinen, erven, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen.

3 uitwerkingsregels

- 1 Met toepassing van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening werken burgemeester en wethouders de bestemming woongebied (uit te werken) nader uit, een en ander met inachtneming van het hierna bepaalde.
- 2 Toegestaan zijn woningen met bijbehorende bebouwing en overige bij het woongebied behorende voorzieningen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 12 van dit plan, met dien verstande dat aan het volgende dient te worden voldaan.
- 3 Het aantal woningen bedraagt maximaal 350 en deze mogen uitsluitend worden gerealiseerd met inachtneming van het bepaalde in de Wet geluidhinder.
- 4 Het woningbouwtempo dient in overeenstemming te zijn met het woningbouwprogramma.
- 5 Van de in het eerste lid aangewezen gronden mag ten hoogste 60 % worden bebouwd met hoofd- en bijgebouwen.
- 6 De nokhoogte van de woningen mag niet meer dan 10 meter bedragen.
- 7 In afwijking van het bepaalde in sub 6 mag de nokhoogte van hoofdgebouwen in enkele gevallen ten hoogste 25 meter bedragen, indien dit in overeenstemming is met het in sub 15 bedoelde beeldkwaliteitplan.
- 8 De parkeernorm bedraagt minimaal 1,5 parkeerplaats per woning.
- 9 Binnen de op de plankaart nader aangeduide gebiedsbegrenzing “bergbezinkbasin” is een (ondergronds) bergbezinkbasin toegestaan; binnen deze begrenzing mogen geen gebouwen worden gebouwd, tenzij ontheffing is verkregen van de provincie Zeeland en Rijkswaterstaat.
- 10 Binnen de op de plankaart nader aangeduide gebiedsbegrenzing “vrijwaringszone A58” mogen geen gebouwen worden gebouwd.

- 11 Ter plaatse van de aanduiding “langzaam verkeerroute” op de plankaart dient de bestaande weg met bijbehorende bermen, begroeiing en sloten te worden gehandhaafd.
- 12 Ter plaatse of in de nabijheid van de op de plankaart aangegeven aanduiding “auto-ontsluiting” zal het gebied worden ontsloten voor autoverkeer.
- 13 Voor het gebied gelegen tussen de op de plankaart nader aangeduide 50 dB(A)-contour en de A58 mag niet eerder een uitwerkingsplan worden vastgesteld dan nadat is aangetoond dat door het treffen van geluidwerende maatregelen aan de zijde van de A58 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, met dien verstande dat de geluidsbelasting van de gevels in het gebied gelegen achter deze geluidwerende voorzieningen de 50 dB(A) niet overstijgt.
- 14 Voor het gebied gelegen tussen de op de plankaart nader aangeduide 50 dB(A)-contour en de Lekstraat mag niet eerder een uitwerkingsplan worden vastgesteld dan nadat is aangetoond dat door het treffen van geluidwerende maatregelen aan de zijde van de Lekstraat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, met dien verstande dat de geluidsbelasting van de gevels in het gebied gelegen achter deze geluidwerende voorzieningen de 50 dB(A) niet overstijgt.
- 15 Tegelijkertijd met een uitwerkingsplan wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld.
- 16 Voordat het uitwerkingsplan wordt vastgesteld, dient bodemonderzoek te zijn verricht, waaruit blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.
- 17 Uit archeologisch onderzoek dient te blijken dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied, gehoord de provinciaal archeoloog.
- 18 Het bouwen mag uitsluitend geschieden overeenkomstig een uitwerking zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders of, indien bedenkingen zijn ingediend, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.
- 19 Indien en zolang een uitwerkingsplan nog niet is vastgesteld kan een bouwvergunning slechts worden verleend als belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld, schriftelijk bedenkingen in te brengen tegen het bouwplan en van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

artikel 11 **groen en agrarisch gebied (uit te werken)**

1 doeleindenomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor “groen en agrarisch gebied (uit te werken)” zijn primair bestemd voor groene ruimte, grondgebonden agrarische bedrijven, water en recreatief medegebruik. Binnen de op de plankaart aangegeven “overgangszone” zijn de gronden secundair bestemd voor wonen, kleinschalige bedrijvigheid, kantoren, maatschappelijke doeleinden en recreatieve doeleinden.

2 inrichting

Op deze gronden zijn toegelaten:

- a niet voor bewoning bestemde hoofdgebouwen;
- b per agrarisch bedrijf niet meer dan één bedrijfswoning;
- c bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen waterbouwkundige kustwerken, bruggen, recreatieve voorzieningen en artistieke kunstwerken;
- d rijbanen ten behoeve van de ontsluiting van het gebied;
- e fiets- en voetpaden, waterlopen en –partijen, tuinen, erven, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen.

In afwijking van het bovenstaande zijn op de gronden, die op de plankaart zijn aangeduid als overgangszone, tevens toegelaten:

f hoofdgebouwen, bijgebouwen en erf- en terreinafscheidingen;

3 uitwerkingsregels

- 1 Met toepassing van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening werken burgemeester en wethouders de bestemming groen en agrarisch gebied (uit te werken) nader uit, een en ander met inachtneming van het hierna bepaalde.
- 2 Het gebied dient in hoofdzaak een groen karakter te hebben met een agrarische en/of recreatieve functie.
- 3 In de op de plankaart aangegeven overgangszone mogen drie stedelijke elementen worden gesitueerd, die in (ruimtelijke) samenhang met het woongebied gerealiseerd dienen te worden.
- 4 De stedelijke elementen worden op enige afstand van elkaar gesitueerd en mogen tezamen niet meer dan 35 % van het grondoppervlak beslaan dat op de plankaart is aangeduid als overgangszone.
- 5 Woningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd met inachtneming van het bepaalde in de Wet geluidhinder.
- 6 De nokhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer dan 10 meter bedragen.
- 7 In afwijking van het bepaalde in sub 6 mag de nokhoogte van hoofdgebouwen in enkele gevallen ten hoogste 25 meter bedragen, indien dit in overeenstemming is met het in sub 11 bedoelde beeldkwaliteitplan.
- 8 Indien woningen worden gebouwd, geldt dat de parkeernorm minimaal 1,5 parkeerplaats per woning bedraagt.
- 9 Ter plaatse van de aanduiding “langzaam verkeerroute” op de plankaart dient de bestaande weg met bijbehorende bermen, begroeiing en sloten te worden gehandhaafd.
- 10 Voor het gebied gelegen tussen de op de plankaart nader aangeduide 50 dB(A)-contour en de A58 mag niet eerder een uitwerkingsplan worden vastgesteld dan nadat is aangetoond dat door het treffen van geluidwerende maatregelen aan de zijde van de A58 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, met dien verstande dat de geluidsbelasting van de gevels in het gebied gelegen achter deze geluidwerende voorzieningen de 50 dB(A) niet overstijgt.
- 11 Tegelijkertijd met een uitwerkingsplan wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld.
- 12 Voordat het uitwerkingsplan wordt vastgesteld, dient bodemonderzoek te zijn verricht, waaruit blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.
- 13 Uit archeologisch onderzoek dient te blijken dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied, gehoord de provinciaal archeoloog.
- 14 Het bouwen mag uitsluitend geschieden overeenkomstig een uitwerking zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders of, indien bedenkingen zijn ingediend, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.
- 15 Indien en zolang een uitwerkingsplan nog niet is vastgesteld kan een bouwvergunning slechts worden verleend als belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld, schriftelijk bedenkingen in te brengen tegen het bouwplan en van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

artikel 12 **woondoeleinden (w)**

1 doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven nadere aanduidingen, bestemd voor het wonen.

2 inrichting

Op deze gronden zijn toegelaten:

- a hoofdgebouwen (woningen);
- b bijgebouwen;
- c bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d erf- en terreinafscheidingen;
- e garageboxen;
- f tuinen, erven, groen-, speel- en parkeervoorzieningen.

3 bouwvoorschriften

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

a voor hoofdgebouwen geldt:

- 1 een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- 2 de oppervlakte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 30% bedragen van de oppervlakte van het bouwperceel, indien de hoofdgebouwen vrijstaand worden of zijn gebouwd;
- 3 de maximale goot- en nokhoogte staat aangegeven op de plankaart;
- 4 de afstand tot de aangrenzende bouwperceelsgrenzen of het openbaar gebied bedraagt ten minste 3.00 meter, indien de hoofdgebouwen vrijstaand worden of zijn gebouwd;

b voor bijgebouwen geldt:

- 1 bijgebouwen dienen achter de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd, tenzij op de plankaart anders staat aangegeven;
- 2 de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan:
 - 25 m², indien de hoofdgebouwen of de daarbij behorende bijgebouwen aaneen of geschakeld worden of zijn gebouwd of
 - 40 m², indien de hoofdgebouwen (woning) vrijstaand worden of zijn gebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de hoofd- en bijgebouwen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel mag bedragen;
- 3 de goothoogte mag niet meer dan 3.00 meter en de nokhoogte niet meer dan 4.50 meter bedragen;
- 4 de afstand van het bijgebouw tot het openbaar gebied bedraagt, zowel bij vrijstaande als aaneengebouwde of geschakelde woningen, tenminste 1.00 meter;
- 5 indien het bijgebouw bij vrijstaande hoofdgebouwen is geprojecteerd binnen het bouwvlak, bedraagt de afstand tot de aangrenzende bouwperceelsgrens tenminste 1.00 meter;

c voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt:

- 1 de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde – met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen - mag ten hoogste 3.00 meter bedragen;
- 2 de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag bedragen:

- ten hoogste 1.00 meter, indien deze vòòr de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw, dan wel vòòr het verlengde daarvan worden of zijn gebouwd;
 - ten hoogste 2.00 meter, indien deze achter de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw, dan wel in of achter het verlengde daarvan worden of zijn gebouwd;
- d voor garageboxen, niet behorende bij een woning op hetzelfde bouwperceel, geldt dat:
- 1 garageboxen uitsluitend aaneen mogen worden gebouwd op gronden, die op de plankaart staan aangegeven met de aanduiding “garageboxen toegestaan”;
 - 2 de goot- en nokhoogte per op de plankaart als één aangeduid en bijeenbehorend complex gelijk dienen te zijn en ten hoogste 3.00 meter bedragen.

4 gebruik van bijgebouwen voor woonfuncties

Aan de woning aangebouwde bijgebouwen mogen voor woonfuncties worden gebruikt.

5 vrijstelling

- 1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de uitoefening van huisverbonden beroepen en bedrijven, met dien verstande dat:
 - a de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
 - b de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
 - c geen onevenredige hinder voor het woonmilieu wordt veroorzaakt en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de wijk/buurt;
 - d uitsluitend de feitelijke eigenaar/ bewoner van de woning het desbetreffende beroep/bedrijf mag uitoefenen, waarbij maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen tot een maximum van 45 m² voor het desbetreffende beroep en bedrijf mag worden gebruikt;
 - e het gebruik geen onevenredig nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
 - f geen onevenwichtige verstoring mag plaatsvinden van de voorzieningenstructuur van de gemeente;
 - g geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd verkoop in het klein aan huis in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf;
 - h geen activiteiten mogen plaatsvinden, die in de regel worden uitgeoefend op een winkelcentrum of een bedrijventerrein;
 - i geen medewerking wordt verleend aan bedrijven, die vergunnings- of meldingsplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer, tenzij het gebruik de woonfunctie niet zal aantasten, gezien het advies van een milieudeskundige;
- 2 Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in sub 1 geldt de procedure, zoals vervat in artikel 8 van deze voorschriften.

6 strijdig gebruik

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan: een gebruik van de bijgebouwen als zelfstandige woning;

- a een gebruik van vrijstaande bijgebouwen anders dan voor doeleinden ondergeschikt aan en ten dienste van de woonfunctie;
- b een gebruik van het hoofdgebouw en/of de bijgebouwen als sex- of pornobedrijf of prostitutiebedrijf.

artikel 13 **verkeersdoeleinden**

1 doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven nadere aanduidingen, bestemd voor verkeer en verblijf.

2 inrichting

Op deze gronden zijn toegelaten:

- a bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder artistieke kunstwerken;
- b rijbanen ten behoeve van gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen;
- c stadserf, pleinen, fiets- en voetpaden, bermen, groen- en parkeervoorzieningen, afvalverzamelssystemen, artistieke kunstwerken en overige bijbehorende voorzieningen.

3 bouwvoorschriften

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 8.00 meter bedragen.

4 vrijstelling

- 1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 tot een hoogte van maximaal 10.00 meter;
- 2 Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in sub 1 geldt de procedure zoals vervat in artikel 8 van de voorschriften.

artikel 14 **groenvoorzieningen**

1 doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven nadere aanduidingen, bestemd voor groene ruimte en recreatief medegebruik.

2 inrichting

Op deze gronden zijn toegelaten:

- a bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder artistieke kunstwerken;
- b bijgebouwen, indien de groenvoorziening behoort bij een hoofdgebouw;
- c plantsoenen, groenstroken en bermen met beplanting;
- d fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, uitritten, waterlopen en –partijen en recreatieve speel-, sport- en ontmoetingvoorzieningen, afvalverzamelssystemen, artistieke kunstwerken en overige bijbehorende voorzieningen.

3 bouwvoorschriften

- a de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5.00 meter bedragen;
- b de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3.00 meter bedragen;
- c de nokhoogte van bijgebouwen mag maximaal 4.50 meter bedragen;
- d voor de oppervlakte aan bijgebouwen bij een hoofdgebouw gelden de voorschriften behorend bij de bestemming van het hoofdgebouw.

4 vrijstelling

- 1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3:
 - a voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal van 6.00 meter;
 - b met betrekking tot de goothoogte van bijgebouwen, tot een maximum van 4.00 meter;
 - c met betrekking tot de nokhoogte van bijgebouwen, tot een maximum van 5.50 meter.
- 2 Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in sub 1 geldt de procedure zoals vervat in artikel 8 van de voorschriften.

artikel 15 **wijzigingsbevoegdheid in verband met de bestemmingen**

- 1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, binnen de op de plankaart als zodanig aangegeven gebiedsbegrenzing de bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen “woondoeleinden”, verkeersdoeleinden” en “groenvoorzieningen”, met dien verstande dat:
 - a van de in het eerste betrokken gronden ten hoogste 60 % mag worden bebouwd met hoofd- en bijgebouwen;
 - b de nokhoogte van de woningen niet meer dan 10 meter mag bedragen.
 - c in afwijking van het bepaalde in sub b mag de nokhoogte van woningen in enkele gevallen ten hoogste mag 15 meter bedragen, indien dit in overeenstemming is met het in artikel 10, lid 3, sub 15 bedoelde beeldkwaliteitplan.
 - d de parkeernorm minimaal 1,5 parkeerplaats per woning bedraagt.
- 2 Alvorens gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 1 dienen burgemeester en wethouders aan te tonen dat:
 - a het wijzigingsplan uitvoerbaar is, waaronder mede wordt begrepen de milieutechnische toelaatbaarheid (zoals bodemonderzoek en afstand tot omliggende bedrijvigheid);
 - b uit archeologisch onderzoek dient te blijken dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied, gehoord de archeologisch deskundige;
 - c het woningbouwtempo in overeenstemming is met het woningbouwprogramma;
 - d voor het gebied gelegen tussen de op de plankaart nader aangeduide 50 dB(A)-contour en de A58 door het treffen van geluidwerende maatregelen aan de zijde van de A58 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, met dien verstande dat de geluidbelasting van de gevels in het gebied gelegen achter deze geluidwerende voorzieningen de 50 dB(A) niet overstijgt.
- 3 Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 1 geldt de procedure zoals vervat in artikel 8 van deze voorschriften.

III ZONEBEPALINGEN

artikel 16 **zone ten behoeve van de rioolpersleiding**

1 doeleindenomschrijving

De gronden gelegen binnen 7 m ter weerszijden van de als zodanig op de plankaart aangeduide rioolpersleiding zijn mede bestemd voor de bescherming van die leiding.

2 bouwen

In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk II van deze voorschriften, mag op de in lid 1 bedoelde gronden niet worden gebouwd.

3 vrijstelling

- 1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, mits gebouwd wordt in overeenstemming met het bepaalde in hoofdstuk II van deze voorschriften.
- 2 Een vrijstelling als bedoeld in sub 1 wordt niet verleend dan nadat burgemeester en wethouders daarover een advies hebben ingewonnen van de beheerder van de rioolpersleiding.

artikel 17 **zone ten behoeve van de waterleiding**

1 doeleindenomschrijving

De gronden gelegen binnen 2 m ter weerszijden van de als zodanig op de plankaart aangeduide waterpersleiding zijn mede bestemd voor de bescherming van die leiding.

2 bouwen

In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk II van deze voorschriften, mag op de in lid 1 bedoelde gronden niet worden gebouwd.

3 vrijstelling

- 1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, mits gebouwd wordt in overeenstemming met het bepaalde in hoofdstuk II van deze voorschriften.
- 2 Een vrijstelling als bedoeld in sub 1 wordt niet verleend dan nadat burgemeester en wethouders daarover een advies hebben ingewonnen van de beheerder van de waterleiding.

IV SLOTBEPALINGEN

artikel 18 **bescherming van het plan**

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

artikel 19 **algemene gebruiksbepaling**

- 1 Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken, te laten gebruiken of mede te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met de in dit plan aan de gronden gegeven bestemming.
- 2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval verstaan:
 - a een gebruik van de onbebouwde grond als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;
 - b een gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een sex- en/of pornobedrijf en/of prostitutiebedrijf;
- 3 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

artikel 20 **strafbaarstelling**

Overtreding van het bepaalde in artikel 19 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

artikel 21 **overgangsbepaling voor bouwwerken**

- 1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, dan wel nadien wordt gebouwd of kan worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en dat afwijkt van het in dit plan (bestemmingen en/of voorschriften) mag, behoudens onteigening, gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd.
- 2 Bij een gedeeltelijke vernieuwing en/of verandering als bedoeld in lid 1 mag geen nieuwe afwijking van het plan ontstaan noch een bestaande afwijking naar de aard en omvang worden vergroot.
- 3 In geval een bouwwerk teniet gaat door een calamiteit mag het bouwwerk in afwijking van het bepaalde in lid 1 en 2 geheel worden vernieuwd, mits:
 - a de bouwaanvraag binnen 1 ½ jaar na het tenietgaan geschiedt;
 - b de bouwgrenzen aan de wegzijde zo mogelijk in acht worden genomen.
- 4 De bouwvergunning kan slechts worden geweigerd in verband met onteigening, indien de gemeenteraad voor de dag, waarop de aanvraag is ontvangen, een onteigeningsbesluit heeft genomen.

- 5 Vrijstelling kan worden verleend van het bepaalde in lid 1 en 2 voor wat betreft de vergroting van de inhoud van de afwijkende gebouwen van 10% van de oorspronkelijke inhoud op het in lid 1 genoemde tijdstip en met inachtneming van het overige in dit artikel bepaalde, mits deze vergroting niet reeds eerder krachtens deze overgangsbepaling heeft plaatsgevonden.

artikel 22 **overgangsbepaling voor het gebruik**

- 1 Een gebruik van de onbebouwde grond en/of de opstallen, dat op het tijdstip van het van kracht worden van het plan bestond en dat afwijkt van de bestemming en/of de voorschriften mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits het gewijzigde gebruik niet in meerder mate gaat afwijken van het plan.
- 2 Het bepaalde in lid 1 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 23 **titel**

Dit plan kan worden aangehaald als “bestemmingsplan Souburg-Noord” van de gemeente Vlissingen.