

Voorschriften

VOORSCHRIFTEN

De voorschriften van het bestemmingsplan Souburg-Noord, vastgesteld door de raad op 28 november 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland op 18 februari 2003, zijn van toepassing op voorliggende uitwerking met inachtneming van de volgende aanvullingen die uitsluitend van toepassing zijn op voorliggende uitwerking.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDENDE EN ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 10A	Maatschappelijk (M)
Artikel 10B	Water (WA)
Artikel 12A	Woondoeleinden A (W)
Artikel 12B	Tuin (T)

1. INLEIDENDE EN ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsomschrijvingen

aanbouw	een gebouw, dat als afzonderlijke ruimte is aangebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het direct in verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch of ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
aaneengesloten woning	woning, die deel uitmaakt van een rij van minimaal drie aaneen gebouwde woningen;
bewoonbaar vloeroppervlak	de totale vloeroppervlakte van de ruimten van een bedrijfs/dienstwoning binnen de afgewerkte omtrek wanden, onder aftrek van de inspringende onderdelen, zoals schoorsteenstoelen- en kanalen en kasten, maar zonder de aftrek van plinten en vast meubilair als aanrechten en verwarmingslichamen; het vloeroppervlak, waarboven minder dan 1,50 meter hoogte aanwezig is, wordt hierbij buiten beschouwing gelaten;
bijgebouw	een gebouw, niet zijnde een aan- of uitbouw, dat door zijn constructie en/of afmetingen en vorm dan wel gelet op de bestemming ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel staand hoofdgebouw;
geschakelde woning	woning, die geschakeld is door middel van een aan-, uit- en/of bijgebouw;
gestapelde woning	woning in een woongebouw, waarin twee of meer zelfstandige woningen boven elkaar zijn gebouwd.
halfvrijstaande woning	maximaal twee aaneen gebouwde woningen, waarvan één zijgevel in de zijdelingse perceelsgrens is of moet worden gebouwd en waarvan, aan de andere zijde, het hoofdgebouw en de daarbij behorende bebouwing geheel vrij staat van de (mogelijke) bebouwing op het aangrenzende bouwperceel;
maatschappelijke voorzieningen	instellingen bestemd voor welzijn, volksgezondheid, sport, cultuur, religie, levensbeschouwing, onderwijs, openbare orde en veiligheid, openbare dienstverlening en daarmee gelijk te stellen sectoren alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
nutsvoorzieningen	kleinschalige, ruimtelijk ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals duikers, transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, bergbezinkbassins, abri's, afvalverzamelssystemen, telefooncellen, apparatuur voor telecommunicatie, beveiligingsposten en parkeervoorzieningen;
uitbouw	een gebouw, dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch of ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
voorgevelrooilijn	een op de plankaart aangegeven specifieke bouwgrens, die de grens vormt van een bouwvlak, waarin (een deel van) de voorgevel van het hoofdgebouw moet worden gebouwd.
vrijstaande woning	een woning en de daarbij behorende bebouwing, die geheel vrij staat van de (mogelijke) bebouwing op de aangrenzende bouwpercelen.

2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 10A

Maatschappelijk (M)

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1. De op de kaart voor maatschappelijk aangewezen gronden zijn, met in achtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, bestemd voor:
 - a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. tuinen, erven en water;
 - c. wegen, paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en straatmeubilair en andere bij de bestemming maatschappelijk behorende voorzieningen;
 - c. nutsvoorzieningen.

2. Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming maatschappelijk worden gebouwd, met dien verstande dat:

- 2.1. Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. de maximale bouwhoogte staat aangegeven op de kaart;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing mag ten hoogste het op de kaart aangegeven percentage van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen.
- 2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, overkappingen en nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de bouwhoogte - met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen - mag niet meer dan 5.00 meter bedragen;
 - b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3.00 meter.

3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

- 3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 2, onder 2.1, sub b, tot ten hoogste 10% van de toegelaten bouwhoogte;
 - b. het bepaalde in lid 2, onder 2.1, sub c, tot 100%.
- 3.2. Bij het toepassen van deze vrijstellingsbevoegdheid geldt de procedure zoals vervat in artikel 8 van deze voorschriften.

4. Gebruiksvoorschriften

- 4.1. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt gerekend:
 - a. een gebruik van de bebouwing als:
 1. seksinrichting;
 2. zelfstandige woning.
 - b. het gebruik van het onbebouwde gedeelte van een bouwperceel voor de opslag van materialen en goederen met uitzondering daarvan ter realisering van de bestemming.

Artikel 10B

Water (WA)

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1. De op de kaart voor water aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, bestemd voor:
 - a. waterlopen, waterpartijen en oevers;
 - b. waterberging en waterhuishouding;
 - c. recreatief medegebruik;
 - d. nutsvoorzieningen.

2. Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming water worden gebouwd, met dien verstande dat:

- 2.1. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag – met uitzondering van terreinafscheidingen - niet meer dan 5.00 meter bedragen;
 - b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer dan 3.00 meter bedragen.

3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

- 3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2., onder 2.1., tot ten hoogste 10% van de toegelaten bouwhoogte.
- 3.2. Bij het toepassen van deze vrijstellingsbevoegdheid geldt de procedure zoals vervat in artikel 8 van de voorschriften.

Artikel 12A

Woondoeleinden A (W)

1. Bestemmingsomschrijving

1.1. De op de kaart als woondoeleinden A aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, bestemd voor:

- a. wonen;
- b. huisverbonden beroepen;
- c. tuinen, erven en water;
- d. wegen, paden, parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- e. nutsvoorzieningen;

2. Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen per bouwperceel uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming wonen worden gebouwd, met dien verstande dat:

2.1 Voor hoofdgebouwen (woningen) gelden de volgende bepalingen:

- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. indien een voorgevelrooilijn is aangegeven, moet(en) de gevel(s) van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. Indien het hoofdgebouw vrijstaand is of moet worden gebouwd, moet de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3.00 meter bedragen;
- d. indien het hoofdgebouw halfvrijstaand wordt of is gebouwd, moet het hoofdgebouw aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd en moet de afstand van het hoofdgebouw tot de andere zijdelingse perceelsgrens ten minste 3.00 meter bedragen;
- e. de maximale goot- en bouwhoogte staat aangegeven op de kaart;
- f. De dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen.

2.2 Voor de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing gelden de volgende bepalingen:

- a. indien het hoofdgebouw vrijstaand is of moet worden gebouwd: 40% van de oppervlakte van het bouwperceel;
- b. indien het hoofdgebouw niet vrijstaand is of mag worden gebouwd: 60% van de oppervlakte van het bouwperceel tot 110 m².

2.3 Voor aan-, uit- en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan-, uit- en bijgebouwen mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de aan-, uit- en bijgebouwen mogen ten hoogste één bouwlaag omvatten;
- c. de goothoogte van de aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van de bijgebouwen mag niet meer dan 3.00 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van de bijgebouwen mag, bij het afdekken met een plat dak, niet meer dan 3.00 meter bedragen en mag, bij het afdekken met een kap, niet meer dan 4.50 meter bedragen;
- f. indien de aan-, uit- of bijgebouwen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden of zijn gebouwd, bedraagt bij een vrijstaand en halfvrijstaand hoofdgebouw de afstand van deze bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1.00 meter.

2.4 Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, overkappingen en nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, overkappingen en nutsvoorzieningen -met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen- mag niet meer dan 3.00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan:
 1. 1.00 meter, indien deze voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw worden of zijn gebouwd;
 2. 2.00 meter, indien deze:
 1. achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw worden of zijn gebouwd;
 2. worden of zijn gebouwd op bouwpercelen die twee voorgevelrooilijnen hebben.

2.5 Voor een huisverbonden beroep gelden de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend de eigenaar/bewoner of de huurder/bewoner van het hoofdgebouw mag het huisverbonden beroep uitoefenen;

- b. ten hoogste 50% van het totale bewoonbaar vloeroppervlak van het hoofdgebouw, en de aan-, uit- en bijgebouwen mag voor het huisverbonden beroep worden benut.

3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 2, onder 2.1., sub c en d, voor wat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens betreft, tot een afstand van tenminste 1.00 meter;
- b. het bepaalde in lid 2, onder 2.1., sub e., tot ten hoogste 10% van de op de kaart aangegeven goot- en bouwhoogte;
- c. Het bepaalde in lid 2, onder 2.3., sub c, voor het bouwen van een kap op een aan- of uitbouw, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,50 meter en de vrijstelling niet leidt tot een onevenredige hinder voor omwonenden uit een oogpunt van schaduwwerking of privacy;
- d. het bepaalde in lid 2, onder 2.3., sub e, uitsluitend in het geval van het afdekken met een kap, tot een bouwhoogte van ten hoogste 5.50 meter onder de navolgende voorwaarden:
 - 1. de bouwhoogte van het op het bouwperceel bestaande of te bouwen hoofdgebouw dient minimaal 1,75 van de beoogde bouwhoogte van het bijgebouw te bedragen;
 - 2. bij de in acht te nemen bouwhoogte van het hoofdgebouw, mag, voor de toepassing van deze vrijstelling, de uitkomst van de onder b van dit artikellid geregelde vrijstelling, niet worden meegerekend;
- e. het bepaalde in lid 2, onder 2.4., sub a., tot ten hoogste 4.50 meter.

3.2 Bij het toepassen van deze vrijstellingsbevoegdheid geldt de procedure als bedoeld in artikel 8 van deze voorschriften.

4. Specifieke gebruiksvoorschriften

4.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt gerekend:

- a. het gebruik van aan-, uit- of bijgebouwen als:
 - 1. zelfstandige woning;
 - 2. afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van de hoofd-, aan-, uit- of bijgebouwen als:
 - 1. een huisverbonden bedrijf;
 - 2. een seksinrichting;
- c. het gebruik van het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel voor de opslag van materialen en goederen met uitzondering daarvan ter realisering van de bestemming;

5. Vrijstelling van de specifieke gebruiksvoorschriften

5.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4, onder 4.1, sub a, onder 2, ten behoeve van het gebruik als afhankelijke woonruimte onder de navolgende voorwaarden:

- a. het gebruik als afhankelijke woonruimte is noodzakelijk vanuit een oogpunt van zorg, waartoe een medisch deskundige wordt ingewonnen;
- b. de afhankelijke woonruimte mag, een oppervlakte van ten hoogste 60 m² omvatten;
- c. het bijgebouw, dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, moet worden of zijn gesitueerd op maximaal 3.00 meter van het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
- d. er mag geen splitsing van eigendom plaatsvinden van het desbetreffende bouwperceel;
- e. op het moment, dat de zorg niet meer vereist is, de bewoning van de bijgebouwen terstond wordt beëindigd en het oorspronkelijke gebruik te wordt hervat.

5.2 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaald in lid 4, onder 4.1, sub b, onder 1, ten behoeve van een huisverbonden bedrijf onder de navolgende voorwaarden:

- a. uitsluitend de eigenaar/bewoner of de huurder/bewoner van het bouwperceel mag het huisverbonden bedrijf uitoefenen;
- b. ten hoogste 30% van het totale bewoonbaar vloeroppervlak van het hoofd-, aan-, uit- en bijgebouw tot een maximum van 45 m², mag voor het huisverbonden bedrijf worden gebruikt;
- c. er mag geen onevenredige hinder voor het woonmilieu worden veroorzaakt en er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van de woonwijk;
- d. er mag geen onevenredig nadelige invloed op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans plaatsvinden;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
- f. er mogen geen bedrijven worden toegelaten, die vergunnings- of meldingsplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer.

5.3 Bij het toepassen van deze vrijstellingsbevoegdheid geldt de procedure, zoals vervat in artikel 8 van deze voorschriften.

Artikel 12B

Tuin (T)

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De op de kaart voor tuin aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, bestemd voor:
- a. tuin;
 - b. erven, water en paden.

2. Bouwvoorschriften

- Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming tuin worden gebouwd, met dien verstande dat:
- 2.1 Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1.00 meter.