

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 10B Water (WA)
Artikel 12C Woondoeleinden B (W)
Artikel 12D Tuin A (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;
bewoonbaar vloeroppervlak	de totale vloeroppervlakte van de ruimten van een bedrijfs/dienstwoning binnen de afgewerkte omtrekwallen, 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;
gevellijn	een op de kaart aangegeven lijn, waarin de voor- en/of achtergevel(s) van het hoofdgebouw moeten worden geplaatst;
nutsvoorzieningen	kleinschalige, ruimtelijk ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals duikers, transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, bergbezinkbassins, abri's, afvalverzamelersystemen, 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;
vrijstaande woning	een woning en de daarbij behorende bebouwing, die geheel vrij staat van de (mogelijke) bebouwing op de aangrenzende bouwpercelen.

2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

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. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.

2. Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming water worden gebouwd.

- 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 12C

Woondoeleinden B (W)

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1. De op de kaart als woondoeleinden B aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, bestemd voor:
- wonen, al dan niet in combinatie met;
 - huisverbonden beroepen;
 - tuinen, erven en water;
 - wegen, paden en parkeervoorzieningen.

2. Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen per bouwperceel uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming wonen worden gebouwd.

2.1 Voor hoofdgebouwen (woningen) gelden de volgende bepalingen:

- het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden gebouwd;
- de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens moet ten minste 3.00 meter bedragen;
- de maximale goot- en bouwhoogte staan aangegeven op de kaart;
- het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met een kap, waarbij de dakhelling niet minder dan 20° en niet meer dan 30° mag bedragen.

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

- 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;
- de aan-, uit- en bijgebouwen mogen ten hoogste één bouwlaag met een kap omvatten;
- de goothoogte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm;
- de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag, bij het afdekken met een plat dak, niet meer bedragen dan de goothoogte en mag, bij het afdekken met een kap, niet meer dan 5,00 meter bedragen;
- indien de aan-, uit- en bijgebouwen zijn afgedekt met een plat dak is realisatie van een dakterras toegestaan, waarbij een valbeveiliging met een hoogte van maximaal 1 meter mag worden geplaatst;
- indien de aan-, uit- of bijgebouwen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden of zijn gebouwd, bedraagt bij een vrijstaand hoofdgebouw de afstand van deze bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3.00 meter.

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

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

2.4 Voor de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing geldt de volgende bepaling:

- 100% van de oppervlakte van het bouwvlak mag worden bebouwd.

2.5 Voor een huisverbonden beroep gelden de volgende bepalingen:

- uitsluitend de eigenaar/bewoner of de huurder/bewoner van het hoofdgebouw mag het huisverbonden beroep uitoefenen;
- 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 d., tot ten hoogste 10% van de op de kaart aangegeven bouwhoogte;
 - b. 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 het oogpunt van zorg, waartoe het advies van 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, wordt de bewoning van de bijgebouwen terstond beëindigd en het oorspronkelijke toegestane gebruik 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 vergunning- 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 12D

Tuin A (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, vlonders en paden;
- c. ongebouwde parkeervoorzieningen.

2. Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming tuin worden gebouwd.

2.1 Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan:
 1. 1.00 meter;
 2. 2.00 meter, indien geplaatst tussen de bouwvlakken;
- b. het oprichten van carports en/of overkappingen is niet toegestaan;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, leibomenconstructies en vlonders, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de breedte van een vlonder mag niet meer bedragen dan de breedte van het bouwvlak.

Artikel 23A

Titel

Dit plan kan worden aangehaald als 'bestemmingsplan Souburg-Noord, 2^e planuitwerking'

Vastgesteld bij besluit van 2 december 2008

De secretaris, Burgemeester en wethouders van Vlissingen,
De burgemeester,

Mr. C.M. de Graaf, is

Drs. W.J.A. Dijkstra