

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Buitengebied 6e planwijziging als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0718.WPBG06-ON01 van de gemeente Vlissingen.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

1.5 archeologisch deskundige

de Walcherse Archeologische Dienst (WAD) of een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake archeologie.

1.6 archeologisch onderzoek

onderzoek, verricht door of namens een dienst of instelling, die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.7 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarden dan wel de aan een gebied toegekende hoge of middelhoge waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.8 bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.9 bestaande maten

Afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.10 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw, dat in functioneel, bouwkundig en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.13 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.

1.14 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.15 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke hoogte, of bij benadering gelijke hoogte, liggende vloeren of balklagen is begrensd, en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is, met uitsluiting van vertrekken in de kap, dakopbouw en/of zolder en onder de begane grondvloer, zoals een kelder, souterrain en onderbouw.

1.16 bouwperceel

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

1.17 bouwperceelsgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak

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

1.19 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.

1.20 deskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een specifiek aspect van de ruimtelijke ordening.

1.21 gebouw

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

1.22 geluidgevoelige objecten

woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.23 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.24 huisverbonden bedrijf

een bedrijf, dat door zijn aard en beperkte omvang in een woning en/of in de daarbij behorende gebouwen in een woning bedrijf kan worden uitgeoefend op zakelijk, administratief, juridisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk, lichaamsverzorgend, bed & breakfast, of hiermee gelijk te stellen gebied, en waarbij dat gebruik een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met behoud van de primaire woonfunctie verenigbaar is.

1.25 huisverbonden beroep

een beroep op medisch of therapeutisch gebied, dat door zijn aard en omvang in een woning en/of in de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend en waarbij dat gebruik een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met behoud van de primaire woonfunctie verenigbaar is.

1.26 landschaps- en natuurdeskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake aanwezige landschaps- en / of natuurwaarden.

1.27 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de kenmerkende herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang en verhouding tussen levende en niet-levende natuur, zoals openheid, beplantingspatroon en bebouwingspatroon.

1.28 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.29 nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.30 ondergronds bouwen

bouwen van gebouwen beneden het peil.

1.31 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.32 peil

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdtoegang).
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het op het tijdstip van vaststelling van het plan aansluitende maaiveld c.q. afgewerkte terrein ter plaatse.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 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.

2.3 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructieonderdeel.

2.4 dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 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.

2.6 inhoud van een bouwwerk

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

2.7 breedte, lengte of diepte van een bouwwerk

tussen de bovengrondse buitenwerkse gevelvlakken en / of het hart van de scheidingsmuren.

2.8 bouwdiepte

vanaf het peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk met uitzondering van de fundering of ondergeschikte bouwonderdelen van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen grond zijn bestemd voor:

- a. moes- en siertuinen;
- b. het hobbymatig houden van dieren;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' : tevens voor de bescherming en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden in de vorm van behoud van de kenmerkende openheid, beplantingspatroon, verkavelingspatroon, reliëf en bebouwingspatroon.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bebouwing

Voor de bebouwing gelden de volgende bepalingen:

- a. per bestemmingsvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan;
- b. per bestemmingsvlak zijn niet voor bewoning bestemd gebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 25 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3.00 meter toegestaan;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mag ten hoogste 3.00 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste bedragen:
 1. 1. meter, voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van de zich, op de aan de gronden met de bestemming tuin grenzende bouwperceel, bevindende belangrijkste bebouwing;
 2. 2. meter, achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de zich, op de aan de gronden met de bestemming de tuin grenzende bouwperceel, bevindende belangrijkste bebouwing.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

3.3.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.1, onder 3.2.1, sub a, tot ten hoogste 20% van de voorgeschreven oppervlakte en bouwhoogte, indien is aangetoond dat de landschapswaarden, zoals benoemd in lid 3.1, onder c, niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad; alvorens tot ontheffing over te gaan vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van een landschaps- en natuurdeskundige.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Struidig gebruik

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

- a. het gebruik van het onbebouwde gedeelte van een bouwperceel voor de opslag van materialen en goederen, hoger dan 1.50 meter, met uitzondering daarvan ter realisering van de bestemming is niet toegestaan;
- b. verlichting door middel van lichtmasten is niet toegestaan;
- c. het gebruik van gebouwen ten behoeve van overnachtingsmogelijkheden is niet toegestaan.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 *Wijzigingsbevoegdheid algemeen*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in Groen, Verkeer, Water, en Agrarisch met Waarden, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging wordt slechts toegepast als de gronden gebruiksvrij zijn verworven door de gemeente, het waterschap of de exploitant van het grondgebonden agrarisch bedrijf en / of geen privaatrechtelijke belemmeringen van toepassing zijn tegen de beoogde wijziging.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2x2 rijstroken en voet- en rijwielpaden;
- b. bovengrondse parkeervoorzieningen;
- c. bermen, beplanting, groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. andere, bij de bestemming, behorende voorzieningen, zoals kunstwerken, verlichting, straatmeubilair, verkeersborden, geluidwerende voorzieningen, ondergrondse opslag voor huishoudelijk afval, verwijzingsborden en verkeersregelininstallaties;
- e. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 *bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijde, en nutsvoorzieningen, met uitzondering van terreinafscheidingen, mag ten hoogste 10.00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag ten hoogste 3.00 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 *Nadere eisen omgevingsvergunning voor bouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.

4.4 Ontheffing van de bouwregels

4.4.1 *ontheffingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 4.2, onder 4.2.1 voor het bouwen van een gebouw met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 5.00 meter;
- b. het bepaalde in lid 4.2, onder 4.2.1, sub a, tot ten hoogste 20.00 meter;
- c. de ontheffing mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 *Wijzigingsbevoegdheid algemeen*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in Groen, Tuin, Water, Agrarisch met Waarden en in de bestemming, die geldt voor de gronden, die grenzen aan de gronden met de bestemming verkeer, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging wordt slechts toegepast als de gronden gebruiksvrij zijn verworven door de gemeente, het waterschap, de exploitant van het grondgebonden agrarisch bedrijf of de eigenaar van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met een huisverbonden beroep en / of bedrijf;
- b. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen-, verkeer- en parkeervoorzieningen, water en andere bij het wonen behorende voorzieningen;
- c. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwperceel mag ten hoogste één hoofdgebouw binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de inhoud van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, mag ten hoogste 750 m³ bedragen;
- c. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt bij vrijstaande woningen tenminste 3.00 meter;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte staat aangegeven op de verbeelding.

5.2.2 Bijgebouwen

Voor bijgebouwen gelden per bouwperceel de volgende bepalingen:

- a. 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. bijgebouwen en overkappingen mogen ten hoogste één bouwlaag omvatten;
- c. de goothoogte van de bijgebouwen mag ten hoogste 3.50 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van de bijgebouwen mag, bij het afdekken met een plat dak, ten hoogste 3.50 meter bedragen en mag, bij het afdekken met een kap, ten hoogste 5.00 meter bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag ten hoogste 60 m² bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, overkappingen en nutsvoorzieningen

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 ten hoogste 3.00 meter bedragen;
- b. een overkapping mag uitsluitend achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd en de oppervlakte mag per bouwperceel ten hoogste 20 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste bedragen:
 1. meter, voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw;
 2. meter, achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.

5.4 Ontheffing van de bouwregels

5.4.1 Ontheffingsmogelijkheid

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 5.2, onder 5.2.1, sub a, tot ten hoogste 3.00 meter buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. het bepaalde in lid 5.2, onder 5.2.1, sub d, tot ten hoogste 10% van de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte;
- c. het bepaalde in lid 5.2, onder 5.2.3, sub b, voor het bouwen van een overkapping vòòr dan wel in de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw met een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
- d. het bepaalde in lid 5.2, onder 5.2.2, sub f, tot ten hoogste 100 m² ;
- e. het bepaalde in lid 5.2, onder 5.2.3, sub a, tot ten hoogste 5.00 meter
- f. afwijken bij omgevingsvergunning mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

5.4.2 Procedureregul

Bij het toepassen van deze bevoegdheid gelden de algemene procedureregels in deze planregels.

5.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de opslag van goederen anders dan in gebouwen is niet toegestaan;
- b. het huisvesten van seizoensarbeiders is niet toegestaan;
- c. een huisverbonden beroep of bedrijf, anders uitgeoefend dan door de eigenaar / bewoner of de huurder / bewoner, en / of met een grotere oppervlakte dan 30% van de bewoonbare vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen is niet toegestaan;
- d. het gebruik van de bijgebouwen als zelfstandige woning is niet toegestaan;
- e. het gebruik van de hoofd- en bijgebouwen ten behoeve van een seksinrichting is niet toegestaan.

5.6 Ontheffing van de gebruiksregels

5.6.1 Ontheffingsmogelijkheid

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 5.5, onder 5.5.1, sub c, ten behoeve van een huisverbonden beroep onder de navolgende voorwaarden:
 1. ten hoogste 50% van het totaal bewoonbare vloeroppervlak van het hoofd- en bijgebouw mag voor het huisverbonden beroep worden uitgeoefend;
 2. er mag geen onevenredige hinder voor het woonmilieu worden veroorzaakt en er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van de woonwijk;
 3. er mag geen onevenredig nadelige invloed op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans plaatsvinden;
 4. er mag geen detailhandel en horeca plaatsvinden.

5.6.2 Procedureregul

Bij het toepassen van deze bevoegdheid gelden de algemene procedureregels in deze planregels.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve:

- a. het vergroten van een bouwvlak tot ten hoogste 20% van de oppervlakte van de oppervlakte van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, mits wijziging niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- b. de bestemming Agrarisch met Waarden, indien is aangetoond, op basis van een advies van de agrarisch deskundige, dat de gronden met de bebouwing zullen worden aangewend ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf;

- c. de bouw van nieuwe woningen in bestaande gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'voormalig agrarisch gebouw ', met inachtneming van het volgende:
- 5. er is sprake van een cultuurhistorisch waardevol gebouw;
- 6. de bouw van ten hoogste 3 nieuwe woningen per bestemmingsvlak wordt toegestaan, indien en voor zover dit noodzakelijk is voor het behoud van de cultuurhistorische waarden, door het projecteren van een daartoe strekkend bouwvlak;
- 7. wijziging wordt slechts toegepast, indien zorg gedragen wordt voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- 8. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies;
- 9. wijziging vindt slechts plaats, indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de ruimtelijke kwaliteitswinst.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1. genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1:
 - de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder a genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 3. een bouwwerk dat niet dieper wordt gebouwd dan 40 cm beneden het maaiveld.

6.3 Aanlegvergunning

6.3.1 Aanlegverbod zonder vergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde-Archeologie-1' zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm beneden het maaiveld, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, grootschalig egaliseren en ontginnen, het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere waterpartijen, alsmede het aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 2 m;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen, niet zijnde drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.3.2 *Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 6.3.1. is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 6.2. in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
- e. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een diepte van ten hoogste 40 cm onder het maaiveld;
- f. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen aanlegvergunning als bedoeld in lid 6.3.1. nodig is.

6.3.3 *Voorwaarden voor een aanlegvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.3.1. bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

6.4 **Sloopvergunning**

6.4.1 *Sloopverbod zonder vergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde-Archeologie 1' zonder of in afwijking van een sloopvergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken te slopen.

6.4.2 *Uitzonderingen sloopvergunning*

Het verbod als bedoeld in lid 6.4.1. is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in 6.2. in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm beneden het maaiveld bedraagt;
- d. de oppervlakte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 500 m² bedraagt;
- e. Burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen sloopvergunning als bedoeld in lid 6.4.1. nodig is.

6.4.3 Voorwaarden voor een sloopvergunning

Een sloopvergunning, zoals in lid 6.4.1. bedoeld, kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager van de sloopvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de sloopvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 2. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in lid 6.1. genoemde bestemming verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

6.5.2 Wijzigingen vorm bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak met de in lid 6.1. genoemde bestemming veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Antidubbelregel

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 8 Algemene bouwregels

8.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

1. Voor 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 dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande maten afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de desbetreffende bestemming, gelden die afwijkende maten als bepalingen voor de maatvoering, met dien verstande dat:
 - a. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 - b. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
2. In geval van herbouw is lid 1, onder a en b, uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
3. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken niet van toepassing.

8.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van, aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, erkers, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, alsmede andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

Artikel 9 Algemene ontheffingsregels

9.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de planregels voor:

- a. het realiseren van een paardenbak op gronden met de bestemming 'Agrarisch met Waarden', 'Wonen' en 'Tuin', met inachtneming van het volgende:
 1. het oppervlak van de paardenbak bedraagt ten hoogste 800 m² ;
 2. ontheffing wordt niet verleend:
 - binnen een afstand van 100 meter van gronden met de bestemming Natuur;
 - binnen een afstand van 100 meter van gronden met de bestemming Water-Deltawater;
 - binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
 - binnen een afstand van 100 m van gronden met de bestemming Verblijfsrecreatie;
 3. de paardenbak grenst aan een bouwvlak of bestemmingsvlak, waarbinnen een agrarisch bedrijf of een woning is toegestaan en aanwezig is;
 4. verlichting door middel van lichtmasten is niet toegestaan;
 5. geluidsinstallaties zijn niet toegestaan;
 6. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende bestemmingen en functies;
 7. ontheffing wordt verleend, indien is aangetoond, dat de landschapswaarden, zoals benoemd in lid 3.1 onder b, niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, waartoe dient te worden voorzien in een adequate landschappelijke inpassing.
- b. afwijkingen van de in deze voorschriften voorgeschreven breedte- en dieptematen, oppervlakten, afmetingen en bebouwingspercentages en / of de uitkomst daarvan, met uitzondering van de hoogtebepalingen, tot ten hoogste 10%;
- c. afwijkingen tot ten hoogste 10.00 meter in de plaats, richting of afmetingen van bestemmings- en bouwgrenzen ten behoeve van:
 1. een geringe aanpassing van het tracé of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid of de verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
 2. een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde situering van bouwwerken;
 3. een aanpassing van de bij uitmeting van een terrein blijvende werkelijke toestand;
- d. het oprichten van antennes, antenne-opstelpunten en zend- en ontvangstmasten voor mobiele telefonie, radio- en televisiecommunicatie en alarmeringsvoorzieningen, zoals een sirene, tot 40.00 meter.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijzigingsbevoegdheid

10.1.1 Wijziging bestemmingsgrenzen / scheidslijnen

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen ten behoeve van het wijzigen van bestemmingsgrenzen en scheidingslijnen op de verbeelding in het horizontale vlak tot ten hoogste 20 meter, indien zulks noodzakelijk is om de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand aan te passen of om een ruimtelijk en technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken te bewerkstelligen dan wel uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing en er geen dringende redenen zijn, die zich hier tegen verzetten.

10.1.2 Vergroting bouwvlakken

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak tot ten hoogste 10% van de oppervlakte van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

10.1.3 Vervallen / toekennen bestemming Waarde – Archeologie 1

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen:

- a. ten behoeve van het doen vervallen van de bestemming 'Waarde – Archeologie 1', indien, op basis van een archeologisch onderzoek is aangetoond, dat in de desbetreffende gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. ten behoeve van het toekennen van de bestemming archeologisch waardevol terrein, indien, op basis van een archeologisch onderzoek is aangetoond, dat in de desbetreffende gronden archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het onder lid a bepaalde 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 dit lid onder a, na het tijdstip van de 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. Dit lid 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 13 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de naam 'Regels van het wijzigingsplan Buitengebied 6e planwijziging van de gemeente Vlissingen'.