

Artikel 1 wordt gelezen als volgt:

ARTIKEL 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. het plan: het bestemmingsplan "Markiezaatsgebied Bergen op Zoom" van de gemeente Bergen op Zoom;
- b. de plankaart: de kaart waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
- c. bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een bouwwerk;
- d. 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;
- e. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- f. ander bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- g. bebouwing: een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. bouwvlak: een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
- i. bouwgrens: een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
- j. bebouwingspercentage: een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.;
- k. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- l. bestemmingsvlak: een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met éénzelfde bestemming;
- m. bestemmingsgrens: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;
- n. hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie en afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
- o. bijgebouw: een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- p. bouwlaag: een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- q. onderbouw: een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 meter boven peil is gelegen;
- r. peil: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- s. woning: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
- t. bedrijfsgebouw: een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten;
- u. bedrijfs-/dienstwoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;
- v. horeca-bedrijf: een bedrijf, dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie;

- w. groothandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;
- x. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Artikel 3 wordt gelezen als volgt.

ARTIKEL 3

Stadsuitbreiding (SU)

I. Doeleindenomschrijving

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen met bijbehorende verkeers-, groen- en speelvoorzieningen en waterpartijen;
2. bijzondere doeleinden, waaronder worden begrepen sociaalculturele, medische en religieuze doeleinden, doeleinden ten behoeve van de publieke dienst, alsmede onderwijs- en bijbehorende sportdoeleinden;
3. bedrijfsdoeleinden, waaronder worden begrepen niet hinderwetplichtige inrichtingen, dienstverlenende bedrijfsactiviteiten en kantoren, detailhandel en horecabedrijven, alsmede kleinschalige bedrijfsactiviteiten als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage bij deze voorschriften opgenomen "Staat van bedrijfsactiviteiten" een en ander met uitzondering van bedrijven vallende onder het Besluit Categorie A-inrichtingen Wet Geluidhinder, zoals dit geldt op de datum van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan;
4. doeleinden van openbaar nut;
5. recreatieve doeleinden;
6. geluidbeperkende voorzieningen.

II. Beschrijving in hoofdlijnen

De beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop in het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd luidt als volgt:
(zie ook bijbehorende structuurschets)

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

Het gebied ten behoeve van de stedelijke uitbreiding moet worden geprojecteerd in het noord-oostelijk deel van de Bergse Plaat en wel dusdanig dat een ruimtelijke continuïteit ontstaat vanaf het centrum van de stad.

De nieuwe woonwijk haakt aan op de wijk Fort-Zeekant en op de langs de Bergse Plaat geprojecteerde stadsautoweg. Het woongebied wordt verder direct gekoppeld aan het recreatiemeer ten noorden van de Bergse Plaat en onderhoudt een open relatie met de landschappelijk-recreatieve inrichting van het zuidelijk gedeelte van de Bergse Plaat.

In het gebied voor stedelijke ontwikkeling worden 4 deelgebieden onderscheiden.

- A. De aanhaking wordt begrensd door de Boulevard langs de Binnenschelde; de geluidwerende voorzieningen langs de hoofdontsluitingsroute ten oosten van de Bergse Plaat, in het noorden door de geprojecteerde langzaamverkeerroute vanaf de Scheldelaan en in het zuiden door een watergang in oost-westelijke richting. Als hoofdrichting voor de ruimtelijke en functionele indeling van de aanhaking geldt de aangrenzende oeverlijn van de Binnenschelde. Deze correspondeert met de hoofdrichting binnen de aangrenzende wijk Fort-Zeekant (Borgvlietsedreef). Haaks op deze richting moeten langzaamverkeerroutes de relatie tussen het plangebied en het recreatiemeer vormgeven.

De verkeersroute langs de watergang in het midden van de aanhaking sluit aan op een verkeersvoorziening over de randweg naar de wijk Fort-Zeekant.

B. Gebied voor gemengde doeleinden in de oostzijde van de Bergse Plaat.

Het gebied wordt ontsloten door een lineaire "laan" gekoppeld aan de primaire toegangswegen van de Bergse Plaat. Middels de laan wordt een zichtlijn bewerkstelligd op de schoorsteen nabij het persstation naast de Zuid-Oosthoek van het plangebied.

C. Stedelijke zone

Het beeld in deze zone wordt bepaald door de inrichting van de Boulevard als combinatie van verkeersgebied en verblijfsgebied, een duidelijke wandvorming langs de Boulevard en een pleinruimte aan de Boulevard.

Deze zone kent verder een meer stenige detaillering en een hogere dichtheid van bebouwing. Uitsluitend in dit plandeel en langs de Boulevard kunnen gestapelde bouwvormen gesitueerd worden.

D. Tuinstedelijk gebied

De stedenbouwkundige opzet van de overige delen van de woonwijk, ten zuiden van de "stedelijke zone" is geometrisch van aard. Hier zijn 2 woonlobben te onderscheiden, van elkaar gescheiden, door een groen element op wijkniveau. Richtingbepalend zijn de watergangen en de zichtlijnen vanaf de wijkstraat, zoals in de bij deze beschrijving in hoofdlijnen behorende structuurschets is aangegeven.

De verbindingen in Oost-West-richting zijn gebogen dan wel geknikt. In Noord-Zuidrichting worden verbindingen gecreëerd welke een directe relatie met het water vormgeven.

Als uitgangspunt voor de verkavelingsstructuur geldt het streven zoveel mogelijk de openbare ruimten te begrenzen met voorkanten van bebouwing.

De ontstane stedenbouwkundige "ruimten" dienen in samenhang met de bebouwing vormgegeven te worden.

Het streven in de stedenbouwkundige opzet is verder gericht op duidelijk herkenbare buitenruimtes van straten, pleinen en parkjes op wijk- en buurniveau.

2. Wonen

Binnen het plandeel stadsuitbreiding wordt gestreefd naar de bouw van in totaal maximaal 1.250 woningen.

De gemiddelde bruto dichtheid van het plandeel wonen en bijbehorende voorzieningen bedraagt $\pm$ 32 woningen per ha.

In de als zodanig op de structuurschets aangegeven bebouwingsgebieden wordt een variërende dichtheid nagestreefd. De hoogste dichtheid zal worden bereikt in de stedelijke zone langs de Boulevard, aflopend in zuidelijke en oostelijke richting.

In de woningbouwfasering en de locatiekeuze per fase dient een continuïteit vanaf de aanhaking zoveel mogelijk gewaarborgd te worden.

Van gemeentewege wordt gestreefd naar realisering van 17 standplaatsen voor woonwagens.

Er dient gestreefd te worden naar het voorzien van voortuinen bij zoveel mogelijk woningen. Als uitzondering hierop geldt de stedelijke zone, waarin in het stedenbouwkundige beeld voortuinen ongewenst kunnen zijn.

Het overgrote deel van de woningen zal gerealiseerd worden als ééngezinswoningen. Gestapelde woningen, eventueel gecombineerd met voorzieningen op begane grond, mogen uitsluitend langs de Boulevard en in de stedelijke zone gerealiseerd worden.

3. Voorzieningen

Bij de in de stadsuitbreiding gedachte voorzieningen wordt een onderscheid gemaakt tussen de op wijkniveau gerichte voorzieningen en stedelijke voorzieningen.

De voorzieningen op wijkniveau dienen geconcentreerd te worden in de "stedelijke zone" langs de Boulevard. Binnen deze zone, doch ook daarbuiten, op gronden met de aanduiding "recreatieve doeleinden" zijn voorzieningen gedacht die gericht zijn op de recreatie en op het water.

Stedelijke voorzieningen en kleinschalige milieuvriendelijke bedrijfsactiviteiten zijn geprojecteerd op het op de plankaart met een kruisraster aangeduide gebied voor "Gemengde doeleinden".

Bedrijfswoningen worden toegelaten.

4. Groen/Water

Gegeven en structurerend voor de opzet van de totale wijk inclusief de groenstructuur zijn de Binnenschelde en de watergangen door het plangebied.

De groenzones langs de watergangen dienen gecombineerd te worden met langzaamverkeerroutes.

Voor de overige groeninrichting geldt als uitgangspunt het zoveel mogelijk vermijden van "snippergroen" op straatniveau. Straat-aankleding zal voornamelijk gestalte krijgen middels de inrichting van voortuinen door particulieren.

Tussen de 2 woonlobben aanhakend op de wijkstraat dient zoals aangegeven in de structuurschets een groengebied op wijkniveau gestalte te krijgen.

Het groengebied inclusief de waterpartijen daarin dient een open verbinding te bewerkstelligen tussen de Binnenschelde en de Boulevard enerzijds en het relatief landelijk gebied ten zuiden van het woongebied anderzijds.

Binnen de 2 woonlobben en de aanhaking dienen groenelementen op buurtniveau gerealiseerd te worden.

Dwars door het woongebied lopen langzaamverkeerroutes met een groene aankleding in de richting van het recreatiemeer.

In Oost-West-richting worden de woonlobben met elkaar verbonden middels een langzaamverkeerroute die aan de ene zijde aansluit op de waterscheiding en aan de andere zijde in een verbinding met de Lange-weg voorziet.

In "de aanhaking" worden de langzaamverkeerroutes vanaf de Boulevard beëindigd in groenelementen van lagere orde.

Zowel de Boulevard als de primaire toegangsweg en de verbinding langs watergangen dienen van lineaire boombeplantingsstructuren te worden voorzien.

5. Verkeer

In het plan wordt gestreefd naar een hiërarchische verkeersafwikkeling waarin een gedeeltelijke scheiding naar verkeerssoorten gerealiseerd wordt.

In de geest van de bijgevoegde structuurschets dient een primaire toegangsweg gerealiseerd te worden aansluitend op de te realiseren bereikbaarheidsweg ten oosten van de Bergse Plaat.

Aan deze primaire toegangsweg worden secundaire toegangswegen en in 2e instantie woonstraten gekoppeld.

Het stratenpatroon is in principe orthogonaal geordend, met andere woorden de straten staan haaks op elkaar.

Langs de waterzijde van het Binnenscheldemeer wordt een toegangsweg ("de Boulevard") aangelegd, welke enerzijds een verblijfskarakter krijgt en anderzijds de relatie tussen de woonwijk, de recreatieve invulling nabij de stranden en de binnenstad van Bergen op Zoom versterkt.

6. Bouwen, werken en werkzaamheden

1. Op de voor Stadsuitbreiding aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden toegestaan ten behoeve van de in lid I vermelde doeleinden.
2. De onder 1 genoemde bouwwerken mogen slechts worden gebouwd overeenkomstig een goedgekeurde uitwerking.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het onder 2 bepaalde indien het bouwwerk past in een overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 ter visie gelegde ontwerp-uitwerking, mits ter zake van deze vrijstelling vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

III. Uitwerkingsregeling

0. Burgemeester en wethouders werken de in lid I omschreven bestemming overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uit met inachtneming van het bepaalde in de hierboven opgenomen beschrijving in hoofdlijnen, de bijbehorende structuurschets en de volgende regels.

1. Woondoeleinden met bijbehorende verkeers-, groen- en speelvoorzieningen en waterpartijen

Uitsluitend mogen worden gebouwd/gerealiseerd:

- één- en meergezinswoningen en standplaatsen voor woonwagens;
- bijgebouwen bij deze hoofdgebouwen;

- bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- tuinen en erven;
- bijbehorende voorzieningen;
- verkeers-, groen- en speelvoorzieningen en waterpartijen;

met dien verstande dat:

- het aantal bouwlagen van gebouwen waarin woningen zijn ondergebracht niet meer dan 5 mag bedragen;
- ten hoogste 10% van het aantal woningen in gestapelde bouw mag worden gebouwd;
- van de oppervlakte van een bouwperceel voor woondoeleinden ten hoogste 50% mag worden bebouwd;
- voor woondoeleinden moet worden voorzien in tenminste 1,2 parkeerplaats per woning, garages en parkeren op eigen erf daaronder mede begrepen;
- ten dienste van verkeersdoeleinden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bewegwijzering en verlichting, banken en ander straatmeubilair met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, mogen worden opgericht met een maximale hoogte van 6 meter;
- ten dienste van speel- en groenvoorzieningen en waterpartijen, bouwwerken zoals kiosken, openbare toiletten, banken, speelwerktuigen, kademuren, steigers, bruggen en duikers mogen worden opgericht met een maximale hoogte van 3 meter voor gebouwen en 6 meter voor andere bouwwerken.

2. Wijkvoorzieningen

- a. Voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "stedelijke zone" mogen deze gronden tevens worden bestemd voor de op wijkniveau gerichte doeleinden, genoemd in lid I, onder 2 en 3;
- b. uitsluitend mogen worden gebouwd:
 - hoofdgebouwen ten behoeve van de genoemde doeleinden;
 - bij de hoofdgebouwen behorende dienstwoningen;
 - andere bouwwerken ten dienste van de bestemming;

met dien verstande, dat:

- a. onder wijkvoorzieningen worden begrepen buurtgerichte detailhandel- en bedrijfsactiviteiten, alsmede sociaal-culturele, medische en religieuze doeleinden, doeleinden ten behoeve van de publieke dienst en onderwijsdoeleinden;
- b. als bedrijfsactiviteiten slechts mogen worden toegestaan niet hinderwetplichtige inrichtingen, dienstverlenende bedrijfsactiviteiten, kantoren en horecabedrijven, alsmede kleinschalige bedrijfsactiviteiten als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage bij deze voorschriften opgenomen "Staat van bedrijfsactiviteiten", een en ander met uitzondering van bedrijven vallende onder het Besluit Categorie A-inrichtingen Wet Geluidhinder, zoals dit geldt op de datum van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan;
- c. het bebouwingspercentage per perceel ten hoogste 70 mag bedragen;
- d. de goothoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan 12 meter;
- e. daarbij de navolgende maxima per voorziening niet mogen worden overschreden:
 - buurtgerichte detailhandel: 350 m² verkoopvloeropperv-

- bedrijfsactiviteiten: 1.500 m² terreinreservering, waarvan ten hoogste 15% voor horecadoeleinden mag worden bestemd.

3. Gemengde doeleinden

- a. De op de kaart met een kruisraster aangeduide gronden mogen uitsluitend worden bestemd voor de in lid I, sub 2 en 3, genoemde doeleinden op bovenwijks niveau, met uitzondering van detailhandel;
- b. uitsluitend mogen worden gebouwd:
 - hoofdgebouwen ten behoeve van de genoemde doeleinden;
 - bij de hoofdgebouwen behorende dienstwoningen;
 - andere bouwwerken ten dienste van de bestemming;met dien verstande, dat:
 - het bebouwingspercentage per perceel ten hoogste 70 mag bedragen;
 - de goothoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan 12 meter;
- c. burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid I, sub 3, voor de vestiging van een bedrijf, dat is opgenomen in categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en dat naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de onder de categorieën 1 en 2 vallende bedrijven;
- d. van de bevoegdheid als bedoeld onder c. wordt eerst gebruik gemaakt nadat de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Milieuhygiëne ter zake advies heeft uitgebracht;
- e. burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het onder a. bepaalde ten behoeve van detailhandel in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen.

4. Doeleinden van openbaar nut

Uitsluitend mogen worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals gemeentelijke gebouwtjes, transformatorhuisjes en reduceerstations, met dien verstande, dat:

- per bestemmingsvlak ten hoogste 25 m² als zodanig mag worden bestemd;
- de goothoogte ten hoogste 3 meter mag bedragen.

5. Recreatieve doeleinden

- a. Voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "recreatieve doeleinden" mogen deze gronden tevens worden bestemd voor de op recreatie gerichte bedrijfsactiviteiten, zoals horeca-bedrijven, sportvoorzieningen en winkels en verzorgende bedrijven, zoals banken en verhuur- en reparatiebedrijven van recreatie-artikelen;
- b. ten behoeve van recreatieve doeleinden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - hoofdgebouwen ten behoeve van de onder a. genoemde doeleinden;
 - bij de hoofdgebouwen behorende dienstwoningen;
 - andere bouwwerken ten dienste van de bestemming;met dien verstande, dat:
 - a. het bebouwingspercentage per perceel ten hoogste 70 mag bedragen;
 - b. de goothoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan 12

c. de bestemmingsvlakken voor winkel en voor horecadoeleinden ieder maximaal 1000 m2 mogen bedragen.

6. Geluidbeperkende voorzieningen

Zodanige geluidwallen of -schermen moeten worden geprojecteerd, dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 12.

7. Op de gronden op de plankaart aangeduid "leidingenstrook", alsmede binnen een afstand van 5 meter ter weerszijden van de als zodanig aangeduide gronden, mag geen enkele bebouwing worden opgericht.

8. Invloedzone persstation

Binnen de op de plankaart aangegeven cirkel met een straal van 500 meter vanaf het persstation mogen, vanwege milieu-invloeden, geen verblijfsruimten worden opgericht, tenzij uit onderzoek blijkt dat door het treffen van maatregelen aan de bron een geringere afstand in acht kan worden genomen.

9. Gebruik

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen;
2. burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1 indien strikte toepassing zou leiden tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatige gebruik.

Artikel 4 wordt gelezen als volgt.

ARTIKEL 4

Landelijk gebied met gemengde doeleinden (LG)

I Doeleindenomschrijving

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van landschapsbeheer, bosbouw en houtteelt, dag- en verblijfsrecreatie alsmede, op daartoe op de plankaart aangewezen gebieden, voor extra woningbouw in aansluiting op het voor stadsuitbreiding bestemde woongebied.

II Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd kan in hoofdlijnen als volgt worden beschreven (zie ook de bijbehorende structuurschets).

De gronden binnen het plangebied met de bestemming "Landelijk gebied met gemengde doeleinden" dienen qua inrichting en functioneren afgestemd te worden en aansluiting te vinden op de hoofdstructuur in het oostelijke deel van de Bergse Plaat.

Te ontwikkelen milieu's

Corresponderend met de intensiteitszonering binnen het plandeel "Stadsuitbreiding" dient een zonering aangebracht te worden in de functieverdeling binnen het landschappelijk gebied. Hiertoe wordt binnen dit plandeel een scheiding aangebracht, zoals aangegeven op de plankaart.

Zuidelijke zone (aanduiding extensief gebruik)

In deze zone ten behoeve van extensief gebruik tendeert de inrichting naar een meer landelijk karakter. De overgang naar het natuurgebied kan in deze zone bewerkstelligd worden door middel van de aanleg van een (productie) bos. De gronden binnen deze zone dienen bestemd te worden voor landschapsbeheer, bosbouw en houtteelt en extensief recreatief gebruik.

Noordelijke zone

Om de recreatieve druk op het gebied af te leiden van het natuurgebied dienen de meer intensieve gebruiksvormen een plaats te krijgen in deze zone. De gronden binnen deze zone dienen dan ook bestemd te worden voor landschapsbeheer, intensieve dag- en verblijfsrecreatie en extra woningbouw in aansluiting op het voor stadsuitbreiding bestemde plandeel op de als zodanig aangeduide gronden. Deze gronden liggen ten zuiden van de geplande woonwijk, waar een bosrijk woonklimaat nagestreefd dient te worden en/of ten westen van de geplande woonwijk, waar een waterwijk gestalte dient te krijgen in combinatie met toeristisch-recreatieve ontwikkelingen. Binnen deze zone zijn ook de meer extensieve gebruiksvormen, zoals deze worden toegestaan in de zuidelijke zone, toelaatbaar.

Woningbouwfasering

Er kan in dit plandeel rekening gehouden worden met extra woningbouw. Een of meerdere locaties dienen aan te sluiten op de nieuwe woonwijk. De hier toe op de plankaart aangeduide gebieden liggen ten zuiden en ten westen van de geplande woonwijk. Uitgangspunt bij de fasering van de woningbouw op de Bergse Plaat is dat eerst de voor "Stadsuitbreiding" bestemde gronden worden gebruikt voor de realisering van ten hoogste 1.250 woningen, waarna een capaciteitsuitbreiding met maximaal 250 woningen mag plaatsvinden. Van dit uitgangspunt kunnen burgemeester en wethouders in twee gevallen afwijken.

1. Wanneer uit kwalitatief oogpunt de realisering van (een deel van) genoemd aantal van 250 woningen gewenst is op een moment dat het eerdergenoemde aantal van 1.250 woningen nog niet is gerealiseerd, wordt laatstgenoemd aantal van 1.250 woningen verminderd met een gelijk aantal woningen dat binnen de voor extra woningbouw aangeduide gronden eerder wordt gerealiseerd.
Van een wenselijkheid uit kwalitatief oogpunt is sprake als realisering van (een deel van) genoemd aantal van 250 woningen binnen het voor "Stadsuitbreiding" bestemde plandeel niet mogelijk is vanwege specifieke stedenbouwkundige kenmerken, kwaliteiten en ruimte-eisen, welke aan (een) bouwplan(nen) is (zijn) verbonden. Hierbij moet bijvoorbeeld worden gedacht aan aan de reeds genoemde realisering van woningbouw in een bosrijk woonklimaat en/of de totstandkoming van een waterwijk.
Gebruikmaking van deze bevoegdheid vindt plaats door de bestemming "Landelijk gebied met gemengde doeleinden" overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 van deze voorschriften te wijzigen in de bestemming "Stadsuitbreiding" en hierna uit te werken met inachtneming van de in artikel 3 van deze voorschriften opgenomen uitwerkingsregels, met dien verstande dat de maximale bebouwingsdichtheid 20 woningen per hectare mag bedragen en de bebouwingshoogte beperkt dient te worden tot twee bouwlagen, al dan niet met kap.
In de zone voor extra woningbouw ten westen van het plandeel "Stadsuitbreiding" is een bebouwingshoogte van vijf bouwlagen toelaatbaar. Een bebouwingshoogte van meer dan 2 bouwlagen mag slechts mogelijk worden gemaakt in het noordelijke deel van deze zone, in casu in een strook ter breedte van de stedelijke zone in het aangrenzende plan-deel "Stadsuitbreiding".
2. Wanneer gedurende de planperiode op basis van geactualiseerde woning-behoeftecijfers wordt geconstateerd dat realisering van het maximum-aantal woningen (1.500) haalbaar, noodzakelijk en gewenst is, kunnen de voor extra woningbouw aangeduide gronden worden gebruikt voor de realisering van ten hoogste 250 woningen voordat de gronden met de bestemming "Stadsuitbreiding" volledig zijn benut voor de realisering van 1.250 woningen. Ook in dit geval kunnen burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 van deze voorschriften de bestemming "Landelijk gebied met gemengde doeleinden" wijzigen in de bestemming "Stadsuitbreiding" en uitwerken met inachtneming van de in artikel 3 van deze voorschriften opgenomen uitwerkingsregels. Hetgeen hiervoor onder 1 is vermeld ten aanzien van de bebouwingsdichtheid en bebouwingshoogte is van overeenkomstige toepassing.

Ontsluiting

In de auto-ontsluiting wordt, zoals in de structuurschets is aangegeven, voorzien door de primaire toegangsweg in het woondeel door te trekken in westelijke richting. Daarnaast kan een tweede aansluiting gerealiseerd worden die onderlangs de woonwijk het oostelijke deel van de Bergse Plaat bereikt. De bovengenoemde wegen kunnen in het oostelijke deel van de Bergse Plaat kortgesloten worden ter plaatse van de watergang, waardoor het beeld van een grote lus vanaf de Markiezaatsweg vorm krijgt.

Als verlengde van de Oost-West langzaam verkeersroute door het plandeel "wonen" dient een langzaam verkeersverbinding met de waterscheiding gecreëerd te worden. Deze route zal over de waterscheiding uiteindelijk een volledige rondgang om de Binnenschelde mogelijk maken.

Beplanting

In eerste instantie is het van belang om de Bergse Plaat zo spoedig mogelijk tot een herbergzaam gebied om te vormen.

Het belangrijkste middel dat hiertoe gehanteerd zal worden is het vroegtijdig inplanten van de groenzones en -singels. Op deze wijze kan schaal en structuur aan het gebied worden gegeven, terwijl deze groenelementen tevens als beschutting en stoffering zullen gaan functioneren.

In samenhang en in het verlengde van de groenstructuur in de woonwijk dient een beplantingsstructuur in het landschappelijk gebied ter hand te worden genomen.

Binnen dit patroon, te vormen door groensingels, watergangen en (voetgangers- en fiets)paden ontstaan als het ware compartimenten, die zich lenen voor een nadere invulling.

III Uitwerkingsregeling

1. Algemeen

Alvorens over te gaan tot het in procedure brengen van het ontwerp van een uitwerkingsplan onderzoeken burgemeester en wethouders de effecten van de met de uitwerking beoogde activiteit/activiteiten op reeds eerder gerealiseerde activiteiten binnen de bestemming, op het natuurgebied en op de aangrenzende functies. Eerst als uit dat onderzoek blijkt dat geen conflicterende situaties zullen ontstaan, kan een ontwerp-uitwerkingsplan conform het bepaalde in artikel 17 van deze voorschriften in procedure worden gebracht.

De resultaten van dat effecten-onderzoek nemen burgemeester en wethouders op in het ontwerp van een uitwerkingsplan.

De verplichting tot het instellen van een effecten-onderzoek geldt niet ingeval de bestemming van de voor extra woningbouw aangeduide gronden wordt gewijzigd in de bestemming "Stadsuitbreiding" en daarna wordt uitgewerkt.

2. Bouwen, werken en werkzaamheden

a. Op de voor "Landelijk gebied met gemengde doeleinden" aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden toegestaan ten behoeve van de in lid I vermelde doeleinden.

b. De onder a genoemde bouwwerken mogen slechts worden gebouwd overeenkomstig een goedgekeurde uitwerking.

c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het onder b bepaalde indien het bouwwerk past in een overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 van deze voorschriften ter visie gelegde ontwerp-uitwerking, mits ter zake van deze vrijstelling vooraf van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

3. Uitwerkingsregels zuidelijke zone (extensief gebruik)

A. Burgemeester en wethouders werken de in lid I omschreven bestemming overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uit met inachtneming van het bepaalde in de hierboven opgenomen beschrijving in hoofdlijnen, de bijbehorende structuurschets en de volgende regels.

B. Landschapsbeheer

Uitsluitend mogen worden gebouwd:

- schuil- en schaftgelegenheden;
- gebouwen voor beheer en onderhoud;
- andere bouwwerken,
met dien verstande dat:
- schuil- en schaftgelegenheden ten behoeve van personen wier aanwezigheid verband houdt met in een beheerscomplex uit te voeren werken of werkzaamheden mogen worden opgericht, mits deze ter plaatse noodzakelijk zijn, met een maximale oppervlakte van 50 m² per gebouw en een maximale hoogte van 3 meter;
- gebouwen welke noodzakelijk zijn voor het beheer en het onderhoud van gronden mogen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 150 m² per gebouw en een maximale hoogte van 4 meter;
- andere bouwwerken mogen worden opgericht met een maximale hoogte van 2.50 meter.

C. Bosbouw en houtteelt

1. Bouwen

Uitsluitend mogen worden gebouwd:

- gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van het beheer en het onderhoud van de gronden, mits deze noodzakelijk zijn, met dien verstande dat;
- de oppervlakte van een gebouw niet meer mag bedragen dan 150 m²;
- de hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan 4 meter;
- andere bouwwerken mogen worden opgericht met een maximale hoogte van 2.50 meter.

2. Werken en werkzaamheden

- a. het is verboden op de voor "bosbouw en houtteelt" te bestemmen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren;
 - het bebossen of beplanten van gronden;
 - het vellen en rooien van houtgewas, voorzover op deze werkzaamheden de Boswet of de krachtens die wet vastgestelde voorschriften niet van toepassing zijn.
- b. Het onder a bedoelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.
- c. De vergunning wordt slechts verleend indien de werken en werkzaamheden in overeenstemming zijn met een goedgekeurde uitwerking.

D. Extensieve recreatieve doeleinden

Uitsluitend mogen worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van extensieve vormen van recreatie, zoals bijvoorbeeld volkstuinhuisjes, sanitaire voorzieningen, hengelsportactiviteiten, met dien verstande dat:

- volkstuinen een minimale oppervlakte van 200 m² moeten hebben;
- per volkstuin ten hoogste één gebouwtje met een maximale oppervlakte van 30 m² en een maximale hoogte van 3 meter mag worden opgericht;
- andere gebouwen ten dienste van de bestemming een maximale oppervlakte van 200 m² en een maximale hoogte van 5 meter mogen hebben;
- andere bouwwerken mogen worden opgericht met een maximale hoogte van 12 meter.

E. Omvang bebouwing

Van de gronden binnen deze zone mag ten hoogste 10% worden bebouwd.

4. Uitwerkingsregels noordelijke zone

A. Burgemeester en wethouders werken de in lid I omschreven bestemming overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uit met inachtneming van het bepaalde in de hierboven opgenomen beschrijving in hoofdlijnen, de bijbehorende structuurschets en de volgende regels.

B. In ieder geval zijn binnen deze zone toelaatbaar de activiteiten zoals deze toelaatbaar zijn binnen de zuidelijke zone (lid III, sub 3, onder B, C en D), alsmede de hieronder onder C en D genoemde activiteiten, met dien verstande dat ten hoogste 50% van de gronden binnen deze zone voor de hieronder onder C en D genoemde activiteiten mag worden bestemd.

C. Dagrecreatie

Uitsluitend mogen worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van dagrecreatie, zoals toilet- en schuilgelegenheden en kleedgebouwen, mits:

- de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer bedraagt dan 2% van een als zodanig te bestemmen gebied;
- de oppervlakte van ieder gebouw niet meer bedraagt dan 150 m²;
- de goothoogte van de gebouwen niet meer bedraagt dan 4 meter;
- andere bouwwerken geen grotere hoogte hebben dan 12 meter.

D. Verblijfsrecreatie

Uitsluitend ten behoeve van verblijfsrecreatie in tenten, toer-, woon- of stacaravans en zomerhuisjes is toegestaan:

1. de bouw van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een recreatiegebouw, een kampwinkel, een dienstwoning en sanitaire voorzieningen, met dien verstande dat:
 - de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer bedraagt dan 5% van de oppervlakte van een als zodanig te bestemmen gebied;

- de goothoogte van de gebouwen niet meer bedraagt dan 4 meter;
 - ten hoogste 1 dienstwoning per bedrijf mag worden opgericht;
 - de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen tenminste 15 meter zal bedragen.
2. De plaatsing van tenten, toer-, woon- en stacaravans met dien verstande dat:
- per tent een standplaats van tenminste 100 m² aanwezig zal zijn;
 - per caravan een standplaats van tenminste 150 m² aanwezig zal zijn.
3. De bouw van zomerhuisjes met dien verstande dat:
- de oppervlakte van zomerhuisjes ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 - de goothoogte van zomerhuisjes ten hoogste 3 meter mag bedragen.
4. De bouw van andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals speelvoorzieningen en terreinafscheidingen mits deze geen grotere hoogte van 12 meter hebben.

E. Omvang bebouwing

Van alle gronden binnen deze zone mag ten hoogste 15% worden bebouwd.

IV Leidingstrook

Op de gronden op de plankaart aangeduid "Leidingstrook", alsmede binnen een afstand van 5 meter ter weerszijde van de als zodanig aangeduide gronden, mag geen enkele bebouwing worden opgericht.

V Invloedzone persstation

Binnen de op de plankaart aangegeven cirkel met een straal van 500 meter vanaf het afvalwaterpersstation mogen, vanwege milieu-invloeden, geen verblijfsruimten worden opgericht, tenzij uit onderzoek blijkt dat door het treffen van maatregelen aan de bron een geringere afstand in acht genomen kan worden.

VI Gebruik

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de daaraan gegeven bestemming;
- b. het is in ieder geval niet toegestaan deze gronden en de daarop gerealiseerde of de realiseren bouwwerken te gebruiken:
- als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van ontbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of materialen, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van gronden;
 - als terrein voor het al dan niet ten verkoop opslaan en opstellen van gebruikte danwel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorvoertuigen of aanhangwagens, c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;
 - voor ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
 - voor transport- en/of garagebedrijven.

- c. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder a indien strikte toepassing zou leiden tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatige gebruik.

Artikel 6 wordt als volgt.

ARTIKEL 6

Natuurrandgebied (NR)

- I De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor landschapsbeheer en dienen tevens als buffergebied ten behoeve van de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden van de tot natuurgebied bestemde gronden alsmede voor de aanleg van een afleidingssloot, een leidingsloot een en ander met inachtneming van het op de plankaart aangegeven profiel en een, op de structuurschets aangegeven, langzaam verkeersroute,
- II Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht, doch is uitsluitend toegestaan het oprichten van andere bouwwerken ten dienste van de bestemming met een maximale hoogte van 10 meter.
- III Ander gebruik van de grond
 - a. Het is verboden de tot "natuurrandgebied" bestemde gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de daaraan gegeven bestemming.
 - b. Het is in ieder geval niet toegestaan deze gronden en de daarop gerealiseerde bouwwerken te gebruiken:
 - 1. als ligplaats van voor verblijf ingerichte of geschikte vaartuigen;
 - 2. als lig- en speelstrand of als zwemgelegenheid;
 - 3. voor het beproeven van vaartuigen, het varen met speedboten en het beoefenen van de waterskisport en windsurfing;
 - 4. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen stoffen en noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 - 5. als terrein voor het al dan niet ten verkoop opslaan en opstellen van gebruikte danwel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde voer- en/of vaartuigen;
 - c. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder a, indien strikte toepassing zou leiden tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatige gebruik.

Artikel 7 wordt gelezen als volgt.

ARTIKEL 7

Recreatiewater en oevervoorzieningen (R)

- I De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatieve doeleinden, meer in het bijzonder voor recreatief water, recreatieve oevers, stranden en parkeervoorzieningen, met dien verstande dat:
- recreatieve oevers, stranden en parkeervoorzieningen slechts zijn toegelaten langs de als zodanig op de plankaart aangeduide oevers;
 - langs de overige oevers slechts extensieve recreatie in de vorm van wandelen, fietsen en vissen is toegelaten.
- II Op de in lid I bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht, doch is uitsluitend toegestaan het oprichten van andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals aanlegsteigers, meerpalen, oeververlichtingsarmaturen en dergelijke met een maximum hoogte van 10 meter.
- III Burgemeester en wethouders kunnen, uitsluitend voor de gronden welke op de plankaart van een cirkelraster zijn voorzien, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid II voor de bouw van gebouwen ten behoeve van dagrecreatie - zoals toilet- en schuilgelegenheden, kleedgebouwen, een botenhuis - en van horecabedrijven, mits:
1. de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen niet meer bedraagt dan 2.500 m²;
 2. de hoogte van de gebouwen niet meer bedraagt dan 10 meter;
 3. de gebouwen geen aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- of vaartuigen betreffen.
- IV Op de gronden op de plankaart aangeduid als "leidingenstrook", alsmede binnen een afstand van 5 meter ter weerszijden van de als zodanig aangeduide gronden, mag geen enkele bebouwing worden opgericht.