

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

- art. 1 Begripsbepalingen
- art. 2 Wijze van meten
- art. 3 Hoogtebepalingen
- art. 4 Nadere eisen
- art. 5 Bestaande afstanden en andere maten
- art. 6 Bebouwingpercentages

HOOFDSTUK II BESTEMMINGEN EN GEBRUIK

- art. 7 Woondoeleinden (W)
- art. 8 Erf (E)
- art. 9 Tuinen (T)
- art. 10 Horecadoeleinden (H)
- art. 11 Verblijfsrecreatieve doeleinden (vR)
- art. 12 Natuurgebied (N)
- art. 13 Primair waterkering
- art. 14 Verkeersdoeleinden (V)
- art. 15 Groenvoorzieningen
- art. 16 Gebruiksbepalings

HOOFDSTUK III FLEXIBILITEITSBEPALINGEN

- art. 17 Overschrijden bouwgrenzen
- art. 18 Vrijstellingsbevoegdheden
- art. 19 Algemene procedurevoorschriften

HOOFDSTUK IV OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

- art. 20 Gebruik in strijd met het plan
- art. 21 Bouwen in strijd met het plan
- art. 22 Strafbepaling
- art. 23 Titel



Artikel 1 **Begripsbepalingen**

1. Het bestemmingsplan of plan:
het bestemmingsplan Cadzand-Bad West, vervat in de in lid 2 bedoelde kaart en in deze voorschriften.
2. De kaart:
de bij het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.
3. Het plangebied:
het geheel van gronden - water daaronder begrepen - dat door de grens van het plan wordt omsloten.
4. Bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, hetzij direct of indirect met de grond verbonden is.
5. Gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
6. Hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
7. Bijgebouw:
een vrijstaand gebouw of hooguit door middel van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoofdgebouw verbonden gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw zoals bijvoorbeeld garages, hobbyruimten, bergingen en huisdierenverblijven, maar geen woon- en werkruimten.
8. Aan- of uitbouw:
een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw of een deel van een hoofdgebouw, in functie en in bouwkundig opzicht zodanig met het hoofdgebouw verbonden, dat het daarmee één geheel vormt, terwijl het in bouwkundig opzicht wel herkenbaar blijft als een afzonderlijke uiterlijk ondergeschikte aanvulling op het hoofdgebouw.
9. Bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik en waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
10. Zijdelingse perceelsgrens:
de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.
11. Voorste perceelsgrens:
de naar de weg gekeerde grens van een perceel; indien meerdere zijden van het perceel naar de weg gekeerd zijn, wijzen burgemeester en wethouders een voorste perceelsgrens aan.
12. Bouwvlak:
een aaneengesloten oppervlakte met één bestemmingsaanduiding en voorzien van een hoogteaanduiding en eventueel een percentage, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

13. Bouwlaag:

het tussen twee opeenvolgende vloeren gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw, met dien verstande dat per bouwlaag over het totale vloeroppervlak een plafondhoogte van ten minste 2.40 m aanwezig c.q. mogelijk is.

14. Overkapping:

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

15. Peil:

- a voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van een hoofdtoegang;
- b bij ligging in het water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers;
- c in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld.

16. Dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, slechts bestemd voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

17. Horecabedrijf:

een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken;
- het exploiteren van zaalaccommodatie;
- het verstrekken van nachtverblijf.

18. Restaurant:

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.

19. Hotel:

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

20. Café:

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

21. Discotheek of bar/dancing:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse in combinatie met het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen.

21. Recreatiewoning:

een als woning aan te merken gebouw, bestemd voor verblijfsrecreatie door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

22. Permanente verblijfsrecreatie:

verblijfsrecreatie, waarbij het ruimtegebruik een bestendig karakter draagt zoals bij een recreatiewoning, logeergebouw of pension of bij kampeermiddelen die langer dan gedurende het zomerseizoen een standplaats innemen op hetzelfde terrein.

23. seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder een seksclub, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. De goot- of boeibordhoogte van een gebouw wordt gemeten tussen de bovenkant van de goot, het boeibord of het daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen zoals een liftopbouw, en het peil; indien zich op een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt van de goot of het boeibord van de dakkapel uitgegaan.
2. De oppervlakte van een gebouw wordt gemeten tussen (de buitenste verticale projectie van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.
3. De inhoud van een gebouw wordt gemeten tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen.
4. De bouwhoogte van een gebouw wordt gemeten tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte bouwdelen en het peil.
5. De bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt gemeten tussen de bovenkant van het bouwwerk en het peil.
6. Afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn.

Artikel 3 Hoogtebepalingen

1. Voor de toelaatbare goot- of boeibordhoogte dan wel bouwhoogte van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a het op de kaart achter een bestemmingsaanduiding ingeschreven arabische cijfer, niet geplaatst tussen leestekens, geeft - tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald en behoudens eventuele vrijstellingsmogelijkheden - de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte van gebouwen in meters aan;
- b de maximaal toelaatbare bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 4,00 meter afwijken van de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte.

2. De maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt voor:

- | | | |
|---|---|----------|
| a | vrijstaande antennes | 15,00 m; |
| b | muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen | 2,00 m; |
| c | muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van hoofdgebouwen | 1,00 m; |
| d | muren en terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding - - - - | 3,00 m; |

e	pergola's en overkappingen	2,75 m;
f	speelvoorzieningen	3,00 m;
g	lichtmasten en overige masten	10,00 m;
h	bewegwijzering en overig straatmeubilair	4,50 m;
i	overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	1,00 m;

met dien verstande dat met muren en terreinafscheidings voor de (voor)gevel van een hoofdgebouw (c), ook muren en terreinafscheidings worden bedoeld die zijn gelegen op gronden tussen hoofdgebouwen en de openbare ruimte (geheel of gedeeltelijk voorzien van de bestemming Verkeersdoeleinden), die beschouwd worden als gronden gelegen voor de voorgevelrooilijn als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet.

Artikel 4 **Nadere eisen**

1. Voorzover door het plan met betrekking tot de te noemen onderwerpen eisen zijn gesteld, zijn burgemeester en wethouders bevoegd bij het verlenen van bouwvergunningen nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing gebouwen/bouwwerken, geen gebouwen zijnde/bouwwerken ten opzichte van de grenzen van de bouwvlakken/perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar.

2. De nadere eisen bedoeld in lid 1 mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen, dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan.

Artikel 5 **Bestaande afstanden en andere maten**

1. In die gevallen dat afstanden op de dag van ter inzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan in hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze bestaande afstanden in afwijking van het plan als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

2. In die gevallen dat hoogte, oppervlakte en/of inhoud op de dag van ter inzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge het plan is toegestaan, mogen deze bestaande maten in afwijking van het plan als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

Artikel 6 **Bebouwingspercentages**

Bebouwingspercentages

1. De op de kaart ingeschreven bebouwingspercentages geven aan hoeveel van de desbetreffende gronden ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen. Bij het ontbreken van een percentage mogen de gronden volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk II anders is aangegeven.

Artikel 7 **Woondoeleinden (W)****Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor de huisvesting van personen in woningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- hoofdgebouwen;
 - aan- of uitbouwen en bijgebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
- hoofdgebouwen mogen vrijstaand of al dan niet via aan- of uitbouwen aaneen worden gebouwd;
 - de onderlinge afstand van niet aaneengebouwde gebouwen mag niet minder bedragen dan 1,00 meter;
 - de goot- of boelbordhoogte van een bijgebouw mag ten hoogste 3,00 meter bedragen.
 - het op de kaart tussen haakjes [...] geplaatste cijfer geeft het maximaal toegestane aantal woningen in het betreffende bouwvlak aan;

Artikel 8 **Erf (E)****Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Erf (E) zijn bestemd voor erf bij de gebouwen op hetzelfde bouwperceel.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- aan- of uitbouwen en bijgebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
- per bouwperceel mag van de voor erf bestemde gronden ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen een maximum van 40 m²;
 - indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde sub a minder zou bedragen dan 20 m² is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m² toegestaan;
 - indien op hetzelfde bouwperceel de bestemming Erf grenst aan de bestemming Tuinen mag voor de berekening van het percentage de oppervlakte van het erf worden vergroot met dat gedeelte van de tuin dat grenst aan het erf en ligt in het verlengde daarvan;
 - indien een tot Erf bestemd gebied behoort bij meer dan één woning mag van dit gebied als totaliteit ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen met een maximum van 40 m² per woning;
 - uitbreiding van de gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden op de tot erf bestemde gronden behorend bij een daadwerkelijk permanent bewoonde woning;
 - de onderlinge afstand van niet aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1,00 meter;
 - de afstand van een bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 0,20 meter, tenzij het bijgebouw wordt aangebouwd aan het bijgebouw op het naastgelegen bouwperceel.

Artikel 9 Tuinen (T)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Tuinen (T) zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 10 Horecadoeleinden (H)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Horecadoeleinden (H) zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse waar een subbestemming ontbreekt:
 - 1 een ondergrondse parkeergarage;
 - 2 op de eerste en tweede bouwlaag boven het aansluitende, afgewerkte maaiveld: horecabedrijven, niet zijnde een discotheek of een bar/dancing, een nachtclub, een café en/of een zalencentrum;
 - 3 op volgende bouwlagen: een hotel;
 - 4 bijbehorende voorzieningen, waaronder fitness-ruimten, sauna's en een zwembad;
- b. ter plaatse van de subbestemming Ht: uitsluitend tuinen en terrassen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- c. ter plaatse van de subbestemming Hp: uitsluitend parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en groenvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. op de gronden met de subbestemming Ht zijn geen gebouwen toegestaan;
- b. op de gronden met de subbestemming Hp zijn uitsluitend ondergrondse gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid b en artikel 3 lid 2 onder e is op de gronden met de nadere aanwijzing (o) een overkapping toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 8,00 meter;
- d. eventueel in afwijking van het bepaalde in artikel 2 worden de goot- of bouwhoogte respectievelijk bouwhoogten van de gebouwen of delen van gebouwen gemeten vanaf 6,10 meter +NAP;
- e. de maximale toegestane bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de maximale goot- of boeibordhoogte.

Artikel 11 Verblijfsrecreatieve doeleinden (vR)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Verblijfsrecreatieve doeleinden (vR) zijn bestemd voor permanente verblijfsrecreatie in recreatiewoningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- recreatiewoningen met daarbij behorende bijgebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
- het op de kaart tussen haakjes [...] geplaatste cijfer geeft het maximaal toegestane aantal recreatiewoningen in het betreffende bouwvlak aan;
 - de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw met de daarbijbehorende aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 75 m² bedragen.
 - hoofdgebouwen mogen vrijstaand of al dan niet via aanbouwen aaneen worden gebouwd;
 - de afstand van gebouwen en overkappingen tot de voorste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 meter;
 - de afstand tussen niet-aaneengebouwde gebouwen mag niet minder bedragen 1 meter.

Artikel 12 Natuurgebied (N)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Natuurgebied (N) zijn bestemd voor het behoud en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd indien geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de waarden als bedoeld onder 1.

Aanlegvergunningen

3. Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in lid 1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- het aanleggen en verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties en apparatuur;
 - het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 - het vellen of rooien van houtgewas;
 - het bebossen of beplanten van gronden;
 - het graven of afdammen van sloten of greppels met een bodemdiepte van meer dan 0,50 meter beneden het maaiveld, het aanbrengen van drainage dan wel het diepplougen;
 - het gebruik van bestrijdings- en/of bemestingsmiddelen;
 - het storten en lozen van specie.
4. Het verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden welke:
- het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - geregeld zijn in de Boswet, zoals deze luidt ten tijde van het ter inzageleggen van het plan.
5. Werken, of werkzaamheden als bedoeld onder lid 3 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 1 genoemde aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Tijdelijke vrijstelling

6. Op de in lid 1 bedoelde gronden mag geen toepassing worden gegeven aan artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 13 Primair Waterkering**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Primair Waterkering zijn primair bestemd voor de waterkering en de waterbeheersing, alsmede voor Verkeersdoeleinden indien dit uit oogpunt van de waterstaatsbelangen toelaatbaar is. Indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen, zijn deze andere bestemmingen ondergeschikt aan de bestemming Primair Waterkering.

Bouwvoorschriften vanwege de bestemming Primair Waterkering

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

Bouwvoorschriften vanwege de secundaire bestemmingen

3. Bouwwerken ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien en voor zover de belangen van de waterkering hierdoor niet evenredig worden geschaad.

Aanlegvergunningen

4. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Primair Waterkering zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties en apparatuur.

5. Het verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen voor de waterkering en de andere voor deze gronden geldende bestemmingen;
- b. geregeld zijn in de Deltawet zoals deze luidt ten tijde van het ter inzageleggen van het ontwerp-plan.

6. Werken, of werkzaamheden als bedoeld onder lid 4 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor waterstaatsbelangen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Advies procedure voor bouwen

7. Alvorens te beslissen over het verlenen van bouwvergunning of aanlegvergunning voor de secundaire bestemmingen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent het bepaalde in lid 6 en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 14 Verkeersdoeleinden (V)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Verkeersdoeleinden (V) zijn bestemd voor verkeerswegen, parkeerplaatsen, fiets-, voetpaden en pleinen, alsmede voor de daarbij behorende bermstroken, taluds, bermsloten en beplantingen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 15 **Groenvoorzieningen****Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Groenvoorzieningen zijn bestemd voor plantsoenen, waterpartijen, beplantingen en in samenhang daarmee voor speelvoorzieningen en/of fiets- en voetpaden.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 16 **Gebruiksbepalingen**

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming en/of deze voorschriften.

2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken als seksinrichtingen.

3. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:

- a. als staanplaats voor onderkomens, alsmede wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel ter plaatse;
- b. als opslag-, stort, lozing of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
- c. voor het al dan niet ten verkoop opslaan en opstellen van ongebruikte en/of gebruikte dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer- en vaartuigen c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar zijn en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;
- d. als opslagplaats van hout en aannemersmaterialen.

4. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 2 en 3, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. het uitoefenen van detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de voorschriften toegestaan;
- d. de stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot op de bij een woning behorende grond.

5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in lid 1 gestelde verbod indien strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 17 **Overschrijden bouwgrenzen**

1. De bouwvlakken mogen in afwijking van de kaart en hoofdstuk II uitsluitend worden overschreden door:

- a tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappenhuizen, galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1.50 meter bedraagt en - in geval van erkers, serres en veranda's - bovendien niet meer bedraagt dan 50% van de diepte van gronden met de bestemming Tuinen;
- b andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 18 **Vrijstellingsbevoegdheden****Geringe afwijkingen**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - tenzij op grond van hoofdstuk II terzake reeds een vrijstelling kan worden verleend - vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan:

- a voor het afwijken van de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte dan wel bouwhoogte, de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens, de maximaal toelaatbare oppervlakte en het aangegeven bebouwingspercentage met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 5% mag bedragen;
- b voor overschrijding van bebouwings- en bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen;
- c voor bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen met dien verstande dat de inhoud niet meer dan 50 m³ mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter.

2. Vrijstelling wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Oppervlakte erfbebouwing

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 7 lid 3 onder a tot een maximum van 60 m², indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Hoogtebepalingen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk I, artikel 3 lid 1, inzake de goot- en/of boeibordhoogte en bouwhoogte van gebouwen, op gronden met de nadere aanwijzing (n) vrijstelling te verlenen voor het realiseren van een extra bouwlaag met dien verstande dat:

- a de afstand tussen de voor- en/of achtergevel van de extra bouwlaag en de voor- en/of achtergevel van de direct onderliggende bouwlaag ten minste 2 meter dient te bedragen;
- b de maximale bouwhoogte ten hoogste 10 meter mag bedragen;
- c vrijstelling niet wordt verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in Hoofdstuk I, artikel 3 lid 2:

- a tot een hoogte die maximaal gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte;
- b tot een maximum van 6 meter op gronden waar geen gebouwen zijn toegestaan.

Artikel 19 Algemene procedurevoorschriften

Procedure bij toepassing vrijstellingsbevoegdheid

1. Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid volgen burgemeester en wethouders de volgende procedure.

- a Een ontwerp-besluit tot vrijstelling ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie ter inzage.
- b De burgemeester en wethouders maken de ter inzagelegging tevoren bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze.
- c De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bedenkingen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerp-besluit, gedurende de onder a genoemde termijn.
- d Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent het verlenen van vrijstelling.
- e Indien tegen een ontwerp-besluit bedenkingen zijn ingebracht, wordt het besluit met redenen omkleed.
- f Burgemeester en wethouders delen aan hen, die bedenkingen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 20 **Gebruik in strijd met het plan**

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.
2. Wijziging van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, indien hierdoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard of intensiteit niet worden vergroot.
3. Het bepaalde in lid 1 en 2 is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan - daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan - en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Artikel 21 **Bouwen in strijd met het plan**

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerp van het plan bestond of nadien legaal is of kan worden gebouwd en dat van het plan afwijkt, mag, mits de bestaande afwijkingen niet worden vergroot:
 - a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van vergroting van horizontale afmetingen die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte.
3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de termijn genoemd in lid 1 onder b, voorzover dit vanwege een ter zake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.

Artikel 22 **Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 12 lid 3;
- artikel 13 lid 4;
- artikel 16 lid 1;

is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 23 **Titel**

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam: Cadzand-Bad West.

