

Regels

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

plan

het bestemmingsplan 'Oost-Souburg, 2^e herziening' met identificatienummer NL.IMRO.0718.bpOS03-VG01 van de Gemeente Vlissingen

bestemmingsplan

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

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.

aanduidingsgrens

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

aan huis verbonden beroep

een vrij beroep op medisch/therapeutisch gebied of het beroepsmatig verlenen van diensten op zakelijk, administratief, architectonisch, ontwerp-technisch, kunstzinnig, maatschappelijk, juridisch of daarmee gelijk te stellen gebied, die door de beperkte omvang en de aan het wonen ondergeschikte ruimtelijke uitstraling in een woning en de bijbehorende bouwwerken kunnen worden uitgeoefend en waarbij de woning haar woonfunctie behoudt.

aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf of het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten gericht op consumentenverzorging, lichaamsverzorging, bed & breakfast c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of in hoofdzaak door middel van handwerk, die door de beperkte omvang en de aan het wonen ondergeschikte ruimtelijke uitstraling in een woning en de bijbehorende bouwwerken kunnen worden uitgeoefend en waarbij de woning haar woonfunctie behoudt.

afhankelijke woonruimte

een bijbehorend bouwwerk, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

archeologisch onderzoek

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

archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden dan wel de aan een gebied toegekende hoge of middelhoge verwachtingswaarde ten aanzien van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

bebouwing

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

Bebouwingspercentage

De oppervlakte, die ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming of binnen een in de regels nader aangeduid gedeelte van de bestemming

bed & breakfast

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie of ruimte in een woning, gericht op het aanbieden van een toeristisch en kortdurend recreatief verblijf met het serveren van ontbijt.

bedrijf

een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, opslaan, herstellen, installeren of inzamelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel ondergeschikt daaraan detailhandel plaatsvindt, uitsluitend als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

bedrijfsvloeroppervlak

de vloeroppervlakte van de ruimten, die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten (bedrijven, kantoren, winkels, horecabedrijven, maatschappelijke, recreatieve, culturele en ontspanningsvoorzieningen en instellingen) met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

begane grond

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder, die rechtstreeks ontsloten is via het straatniveau.

belwinkel

elke ruimte voor het bedrijfsmatig aan het publiek gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, al dan niet in daarvoor bestemde belcabines, het verzenden van faxen en het toegang bieden tot het internet al dan niet in combinatie met de verkoop van daarmee rechtstreeks verband houdende artikelen.

bestaande maten

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

bestaand (bebouwing en gebruik)

- a. bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan dan wel, zoals die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bevoegd gezag

het bevoegde bestuursorgaan als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke hoogte, of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de eerste bouwlaag

(begane grond) en met uitsluiting van kelder, onderbouw/souterrain, kap of dakopbouw met een hoogte van minimaal 2.40 meter.

bouwperceel

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

bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak

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

bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, die direct en duurzaam met de aarde verbonden is.

cultuur en ontspanning

voorzieningen en instellingen, al dan niet bedrijfsmatig, gericht op kunst, cultuur, beschaving, ontspanning en vermaak, als ook ondergeschikte detailhandel en ondersteunende horeca ten dienste van deze voorzieningen, niet daaronder begrepen seksinrichtingen.

cultuurhistorische waarde

de aan een object, gebouw, terrein, gebied of structuur toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

dakopbouw

een gedeelte van gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw met een oppervlakte van ten hoogste 60% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag en een afstand van minimaal 1 meter tot de voorgevel.

deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een specifiek aspect van de ruimtelijke ordening.

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.

dienstverlening

het bedrijfsmatig aanbieden en verlenen van diensten, nader te onderscheiden in:

- a. zakelijke dienstverlening: het, in hoofdzaak, verrichten van administratieve, financiële en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden al dan niet met een daaraan ondergeschikte baliefunctie;
- b. publieksgerichte dienstverlening: het, in hoofdzaak, verrichten van baliewerkzaamheden of verlenen van andere diensten, gericht op het publiek, daaronder begrepen belwinkels en internetcafés.

erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

gebouw

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

gestapelde woning

een woning in een gebouw, dat, op het moment van inwerkingtreding van het plan, twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat.

hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

internetverkoop

de, uitsluitend via internet plaatsvindende, bedrijfsmatige verkoop van goederen, waarbij ter plaatse van de locatie van het webadres een toonruimte/showroom aanwezig is dan wel verkoop en betaling van goederen plaatsvindt dan wel een opslag-, afhaal-, en/of verzendruimte aanwezig is..

kantoor

een ruimte die of een gebouw of gedeelte van een gebouw, dat, door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van hoofdzakelijk administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden zonder of met een sterk ondergeschikte baliefunctie, waarbij congres- en vergaderaccommodatie wordt geacht daarbij te horen.

kap

de volledige, of nagenoeg volledige, afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling van ten minste 30 en ten hoogste 75 graden.

kelder

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant op minder dan 0,50 meter boven de aan de kelder aansluitende grond is gelegen.

maatschappelijk

voorzieningen en instellingen, gericht op het aanbieden en uitoefenen van activiteiten met betrekking tot welzijn, volksgezondheid, religie en levenbeschouwing, onderwijs en educatie, openbare orde en veiligheid, sociale, medische, maatschappelijke en openbare dienstverlening, intramurale zorgverlening, uitvaart en kinderopvang als ook ondergeschikte detailhandel en ondersteunende horeca ten dienste van deze voorzieningen.

mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden getoond.

monumentencommissie

de gemeentelijke monumentencommissie als bedoeld in de Monumentenwet 1988.

nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van openbaar en algemeen nut.

onderbouw/souterrain

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant op minder dan 1.50 meter boven de aan de onderbouw/souterrain aansluitende grond is gelegen.

ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van) een bouwwerk, dat gelegen is op een diepte van meer dan twee meter beneden peil.

overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

overkapping

een op de grond staand bouwwerk, geen gebouw zijnde, van één bouwlaag, voorzien van een gesloten dak met maximaal één gesloten wand; een overkapping wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid, die direct en duurzaam met de aarde verbonden is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

peil

- a. de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw, indien de afstand tussen het gebouw en de kant van de weg minder dan 5 meter bedraagt;
- b. bij ligging in het water: het gemiddelde zomerpeil van het aangrenzende water;
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het, op het moment van inwerkingtreding van het plan, afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden of gelegenheid wordt geboden voor prostitutie dan wel voor detailhandel in seks- en/of pornoartikelen.

straat/wegmeubilair

objecten en voorwerpen in de openbare ruimte, geen nutsvoorzieningen zijnde, zoals bloembakken, speeltoestellen, zitbanken, verlichting, kunstobjecten, prullenbakken, reclameborden, fontein, terrasvoorzieningen- en afscheidingen, informatievoorzieningen, verkeersborden en bewegwijzering.

voorgevel

de naar de weg of naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft van meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel, die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel moet worden aangemerkt.

voorgevelrooilijn

een op de verbeelding aangegeven lijn, waarin de voorgevel van een gebouw is of moet worden gebouwd.

wet/wettelijke regelingen

indien in dit plan, de begrippen in de regels daaronder begrepen, wordt verwezen naar een wet, een wettelijke regeling (Algemene Maatregel van Bestuur of ministeriële regeling), een keur of een verordening dienen deze te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan.

wonen

de zelfstandige, of nagenoeg zelfstandige, en onder geringe, ambulante of vrijblijvende begeleiding en/of zorgverlening plaatsvindende, huisvesting van personen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand

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

bouwdiepte

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

de bouwhoogte van een antenne-installatie

tussen de voet van de antennedrager en het hoogste punt van de antenne-installatie; indien de antennedrager aan de gevel van een bouwwerk wordt bevestigd, wordt gemeten tussen het punt, waarop de antenne met antennedrager het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antennedrager.

de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, liftruimtes, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

breedte, lengte of diepte van een bouwwerk

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

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

de 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.

de 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.

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.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, daaronder begrepen een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. detailhandel, uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- c. dienstverlening, uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- d. kantoor, uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- e. maatschappelijk;
- f. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groenvoorzieningen, verkeer-, parkeer-, laad- en losvoorzieningen en reclame-uitingen;
- g. aan de bestemming ondergeschikte voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, kunstobjecten en straatmeubilair

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 5 respectievelijk 9 meter bedragen.

3.2.3 Bebouwingspercentage

Voor de hoofdgebouwen en de bijbehorende bouwwerken bedraagt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwperceel.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 4.00 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 meter

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeers-, sociale- en externe veiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, mits het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in sublid 3.2.1, onder b, tot ten hoogste 20% van de aangegeven bouwhoogte;

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Specifiek gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik als een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit is toegestaan met inachtneming van het bepaalde in artikel 7 van deze regels.
- b. het gebruik van de bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning is niet toegestaan;
- c. het gebruik als dakterras is uitsluitend toegestaan op een hoofdgebouw;
- d. het gebruik van gronden of bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 3, is uitsluitend toegestaan indien op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd en in stand wordt gehouden, overeenkomstig de kencijfers parkeren van de CROW.

3.5.2 Afwijken van de specifieke gebruiksregels:

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1, lid d en toestaan dat:

- a. parkeergelegenheid niet (volledig) op eigen terrein bij de ontwikkeling wordt gerealiseerd, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en wordt voldaan aan de kencijfers parkeren van de CROW;
- b. met maximaal 10% wordt afgeweken van de toe te passen parkeemorm in gevallen waarin de toepassing van de parkeernormering conform de kencijfers parkeren van de CROW naar hun oordeel in individuele gevallen tot niet bedoelde en onaanvaardbare normen leidt.

Artikel 4 Waarde – Archeologie-1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bebouwing

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

1. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter;
2. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) en dubbelbestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) en dubbelbestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien:
 - a. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, waaruit blijkt, dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 - b. niet is voldaan aan het bepaalde onder a:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 1 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning 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 archeologisch deskundige;
 3. het hiervoor bepaalde is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - 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;
 - een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
 - een bouwwerk, dat niet dieper wordt gebouwd dan 40 cm.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Verbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm beneden het maaiveld, waartoe in ieder geval worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, grootschalig egaliseren en ontginnen, het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;

2. het ophogen van gronden met meer dan 2 meter;
3. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
4. het planten of rooien van bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
5. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen, niet zijnde drainage, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.3.2 Uitzonderingen

Het verbod in sublid 4.3.1. is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, waarbij lid 4.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. de werken of werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken of werkzaamheden tot de normale beheers- en onderhoudswerkzaamheden worden gerekend;
- e. de werken of werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
- f. de werken of werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een diepte van ten hoogste 40 cm onder het maaiveld;
- g. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 4.3.1 nodig is.

4.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in sublid 4.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin wordt aangetoond, dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 omgevingsvergunning 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.

4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie-1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te slopen.

4.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in sublid 4.4.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, waarbij het bepaalde in lid 4.2 in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte, waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm beneden het maaiveld bedraagt;
- d. de werken of werkzaamheden tot de normale beheers- en onderhoudswerkzaamheden worden gerekend;
- e. de oppervlakte, waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 50 m² bedraagt;
- f. het bevoegd gezag beschikken over een verklaring van de archeologisch deskundige, dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6 nodig is.

4.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in sublid 4.4.1, kan slechts worden verleend, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin wordt aangetoond, dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
- c. het behoud van archeologische resten in de bodem;
- d. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande afstanden en andere maten

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

6.2 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 omgevingsvergunning voor het bouwen, en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande maten afwijken van de maatvoeringsregels in de bouwregels van de desbetreffende bestemming, gelden die afwijkende maten als regels 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.

6.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen, in afwijking van deze regels, worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, erkers, balkons, entreeportalen, veranda's alsmede andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

6.4 Ondergronds bouwen

De bouwregels als bedoeld in dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat:

1. uitsluitend ondergronds mag worden gebouwd tussen peil en 3,5 meter onder peil;
2. ondergrondse bouwwerken niet mogen worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel;
3. ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegankelijk mogen zijn vanuit bovengronds gelegen bouwwerken.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

Met betrekking tot aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten gelden de volgende regels:

- a. de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit mag uitsluitend plaatsvinden door de eigenaar/bewoner of de huurder/bewoner en mag geen grotere oppervlakte beslaan dan 30% van de gezamenlijke bewoonbare vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en van de niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m² en er mag geen detailhandel en internetverkoop, plaatsvinden;
- b. het uitoefenen van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit in de vrijstaande bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. het afwijken van de in deze regels voorgeschreven breedte- en dieptematen, oppervlakten, afmetingen en bebouwingspercentages en/of de uitkomst daarvan, met uitzondering van de hoogteregels, tot ten hoogste 10%;
- b. het afwijken tot ten hoogste 5 meter in de plaats, richting of afmetingen van 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 blijken de werkelijke toestand.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen:

9.1.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

ten behoeve van het geheel of gedeeltelijk verwijderen van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Waarde - Archeologie-1', met inachtneming van de volgende regels:

1. uit archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
2. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht, dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
3. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen het bevoegd gezag advies in bij de archeologisch deskundige.

9.1.2 Wijzigen vorm bestemmingsvlak archeologische bestemming

ten behoeve van het veranderen van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Waarde - Archeologie-1' met inachtneming van de volgende regels:

1. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van ter plaatse aanwezige waarden;

2. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
3. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen het bevoegd gezag advies in bij de archeologisch deskundige.

Artikel 10 Overige regels

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 SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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 omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag, waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. het eerste lid 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 overgangsbepalingen van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

Voor het 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 het eerste lid, 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 het eerste lid, na het tijdstip van 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. het eerste lid 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 12 Slotregel

Deze regels kan worden aangehaald onder de naam "Regels van het bestemmingsplan Oost Souburg, 2^e herziening van de Gemeente Vlissingen".