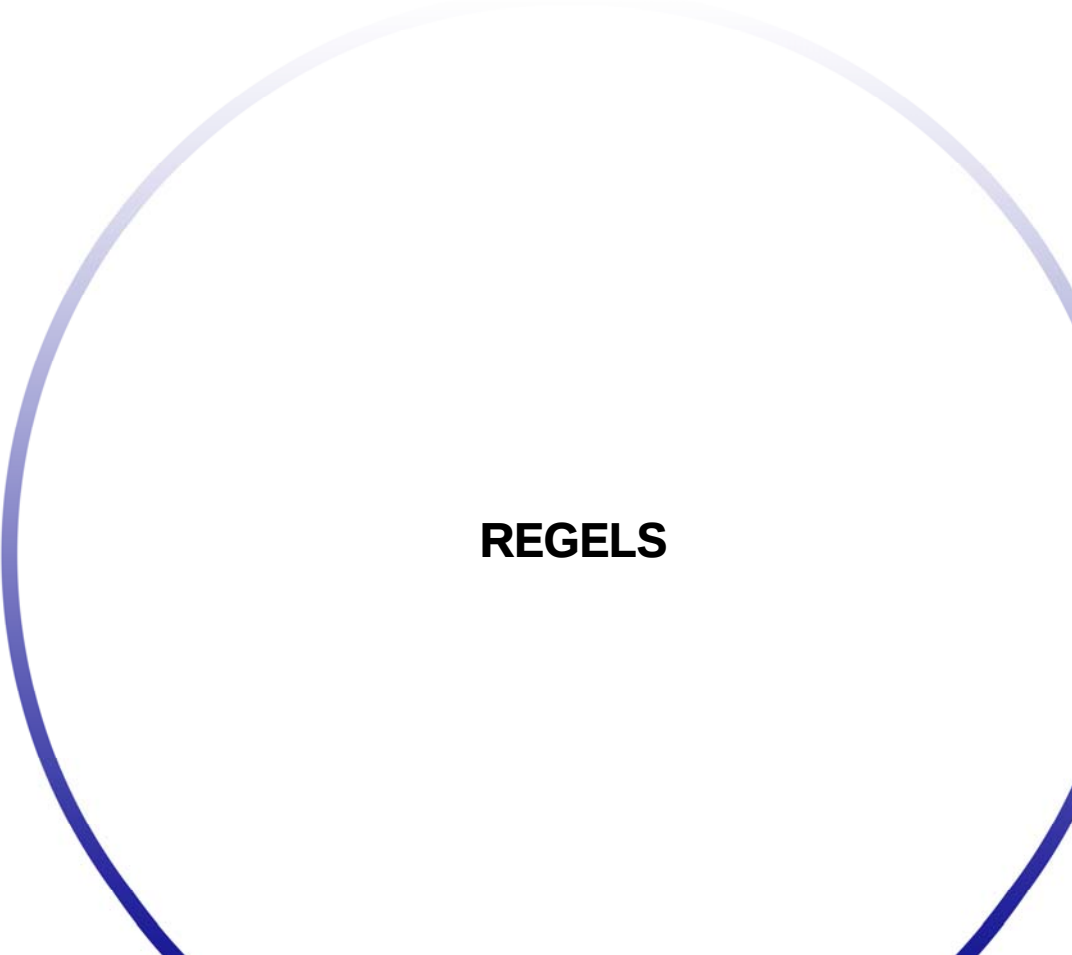




REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Natuur-Landgoed	9
Artikel 4	Water	12
Artikel 5	Waarde - Archeologie-1	13
Hoofdstuk 3	Algemene regels	17
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 7	Algemene bouwregels	18
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	20
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	21
Artikel 10	Overgangsrecht	21
Artikel 11	Slotregel	22

Bijlage 1 Landschapsplan

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Buitengebied - Landgoed Lammerenburgweg' van de gemeente Vlissingen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0718.BPBG03-VO01 met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

- a. een beroep op medisch of therapeutisch gebied, waarbij de woning haar woonfunctie behoudt;
- b. een bedrijf, gericht op zakelijke, administratieve, juridische, kunstzinnige, ontwerptechnische, maatschappelijke of lichaamsverzorgende dienstverlening of op het aanbieden van bed & breakfast, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in of bij een woning worden uitgeoefend, waar bij de woning de woonfunctie behoudt en de desbetreffende bedrijfsactiviteit een ruimtelijke uitstraling heeft, die (nagenoeg) gelijk is aan de woonfunctie.

1.6 archeologisch deskundige

de Walcherse Archeologische Dienst (WAD) of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake archeologie;

1.7 archeologisch onderzoek

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

1.8 archeologische waarde

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

1.9 bebouwing

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

1.10 bestaande maten

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet;

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijgebouw

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

1.14 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel

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

1.17 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak

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

1.19 bouwwerk

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

1.20 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;

1.21 deskundige

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

1.22 extensieve dagrecreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie;

1.23 gebouw

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

1.24 hoofdgebouw

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

1.25 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, speeltoestellen, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van dagrecreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie;

1.26 landschaps- en natuurdeskundige

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

1.27 landschapswaarde

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

1.28 natuurwaarde

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

1.29 nutsvoorzieningen

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

1.30 overkapping

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

1.31 peil

- voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
- bij ligging in het water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers;
- in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden

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

2.2 bouwdiepte

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

2.3 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, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 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.

2.5 de breedte, lengte of diepte van een bouwwerk

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

2.6 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.7 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.8 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;

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.10 het bebouwde oppervlak

van een bouwperceel, of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen bij elkaar op te tellen, tenzij in de regels anders is bepaald;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur-Landgoed

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Bestemming

De voor 'Natuur - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en / of herstel en / of ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
 - b. wonen, daaronder begrepen een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. extensief recreatief en/of educatief medegebruik;
 - d. fiets-, wandel- en overige (recreatieve) langzaamverkeerspaden;
 - e. perceelontsluitingen;
 - f. erven en tuinen;
 - g. parkeervoorzieningen op eigen terrein;
 - h. groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, inclusief natuurvriendelijke oevers
 - i. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Binnen het bouwvlak

Voor het bouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn:
 1. hoofdgebouwen;
 2. aan- en / of uitbouwen en bijgebouwen;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. maximaal 1 hoofdgebouw is toegestaan;
- c. het hoofdgebouw wordt uitsluitend binnen het bouwvlak opgericht;
- d. de maximale inhoud van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt 1.673 m³;
- e. per hoofdgebouw bedraagt de gezamenlijke maximale oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen 150 m²;
- f. de goothoogte en / of boeibordhoogte bedraagt niet meer dan:
 1. hoofdgebouwen: de aangegeven goothoogte;
 2. aan- en / of uitbouwen en bijgebouwen: 3 m;
- g. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
 1. hoofdgebouwen: de aangegeven bouwhoogte;
 2. aan- en / of uitbouwen en bijgebouwen: 6 m;
 3. erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
 4. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

3.2.2 Buiten het bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
 1. erf- en terreinafscheidingen: 2 meter;
 2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde ten aanzien van de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte dan wel bouwhoogte met dien verstande dat de afwijking niet meer dan 20% bedraagt;
- b. het bepaalde in lid 3.2.2, sub c, onder 2, tot ten hoogste 10 meter;

met inachtneming van de volgende regel:

1. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Nadere eisen

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

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

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Verboden gebruik

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

- a. de opslag van goederen anders dan in gebouwen is niet toegestaan;
- b. het huisvesten van seizoenarbeiders is niet toegestaan;
- c. het gebruik van de bijgebouwen als zelfstandige woning is niet toegestaan;
- d. het gebruik van de hoofd- en bijgebouwen ten behoeve van een seksinrichting is niet toegestaan;
- e. ten minste 80 % van het bestemmingsvlak dient openbaar toegankelijk te zijn;

3.5.2 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

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;
- b. 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;
- c. de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit in de vrijstaande bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan;

3.5.3 Voorwaardelijke verplichting

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de natuur- en landschapswaarden conform het in bijlage 1 opgenomen landschapsplan.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat de totale landschappelijke inrichting conform het in bijlage 1 opgenomen landschapsplan uiterlijk 1 jaar na de oplevering van de woning/het hoofdgebouw moet zijn gerealiseerd.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van paden, wegen, parkeerterreinen en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen van kabels, leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen, aanleggen van drainage, aanleggen of vergraven van sloten, vijvers en andere wateren,
- d. het vellen of rooien van houtgewas;
- e. het bebossen of beplanten van gronden;
- f. het blijvend omzetten van grasland in bouwland;
- g. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- h. het gebruik van bestrijdings- en/of bemestingsmiddelen;
- i. het storten en lozen van specie;
- j. het zuigen en baggeren van specie en schelpen.

3.7.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod als bedoeld in lid 3.7.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. voortvloeien uit het in bijlage 1 opgenomen landschapsplan.

3.7.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de in lid 3.1 genoemde waarden en wezenlijke kenmerken van de gronden:

- a. niet worden aangetast;
- b. niet significant worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen verkleind en indien mitigerende en zodanig compenserende maatregelen worden getroffen.

3.7.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.7.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de criteria genoemd in lid 3.7.3.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen-, lopen- en wegen, inclusief natuurvriendelijke oevers;
- b. waterberging en waterhuishouding;
- c. oevers, bermen, vijvers, groen en beplanting;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals duikers, bruggen, sluizen, aanlegsteigers en verwijzingsborden;
- e. extensieve dagrecreatie, zoals een recreatieve vaarroute en daarbij behorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- f. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 4.2, onder a, tot ten hoogste 20.00 meter, mits de afwijking niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie-1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen buiten het bouwvlak ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m. Binnen het bouwvlak mag worden gebouwd als wordt voldaan aan artikel 3.2.1;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is al dan niet onder bepaalde voorwaarden;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1:
 - de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder a genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de 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 archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 3. een bouwwerk dat niet dieper wordt gebouwd dan 40 cm beneden het maaiveld.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

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

- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen, niet zijnde drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 5.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
- e. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een diepte van ten hoogste 40 cm onder het maaiveld;
- f. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 5.3.1 nodig is.

5.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van de werken en de werkzaamheden, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, kan slechts worden verleend, indien:

- 1. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is al dan niet onder bepaalde voorwaarden;
- 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1:
 - de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder a genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de 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 archeologische deskundige.

5.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.4.1 Verbod

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

5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 5.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 5.2 in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm beneden het maaiveld bedraagt;
- d. de oppervlakte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 500 m² bedraagt;

- e. Burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk als bedoeld in lid 5.4.1 nodig is.

5.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, zoals in C 5.4.1 bedoeld, kan slechts worden verleend indien:

1. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is al dan niet onder bepaalde voorwaarden;
2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1:
 - de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder a genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de 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 archeologische deskundige.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in lid 5.1 genoemde bestemming verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

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

5.5.2 Wijzigingen vorm bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak met de in lid 5.1 genoemde bestemming veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 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 kunnen komen, met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

7.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. 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:
 - 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 - 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
 - 3. in geval van herbouw is lid 7.2a, onder 1 en 2, uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
 - 4. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken niet van toepassing.

7.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen 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;

7.4 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer en brandblusvoorzieningen;
- b. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. de ruimte tussen bouwwerken;
- d. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Geringe afwijkingen en antennes

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 blijvende werkelijke toestand;

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Wijziging bestemmingsgrenzen / maatvoeringsvlakken

- a. Ten behoeve van het wijzigen van bestemmingsgrenzen en maatvoeringsvlakken op de verbeelding in het horizontale vlak tot ten hoogste 20 meter, indien zulks om stedenbouwkundige redenen gewenst is dan wel uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en de bebouwing en er geen dringende redenen zijn, die zich hier tegen verzetten.

9.2 Vergroting bouwvlakken

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning tot bouwen artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo, 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 tot bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan éénmalig via een omgevingsvergunning afwijken van lid 10.1, sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1, sub a met maximaal 10%;
- c. lid 10.1, sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 10.2, sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in lid 10.2, sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. lid 10.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied - Landgoed Lammerenburgweg'.



BIJLAGE 1

Landschapsplan

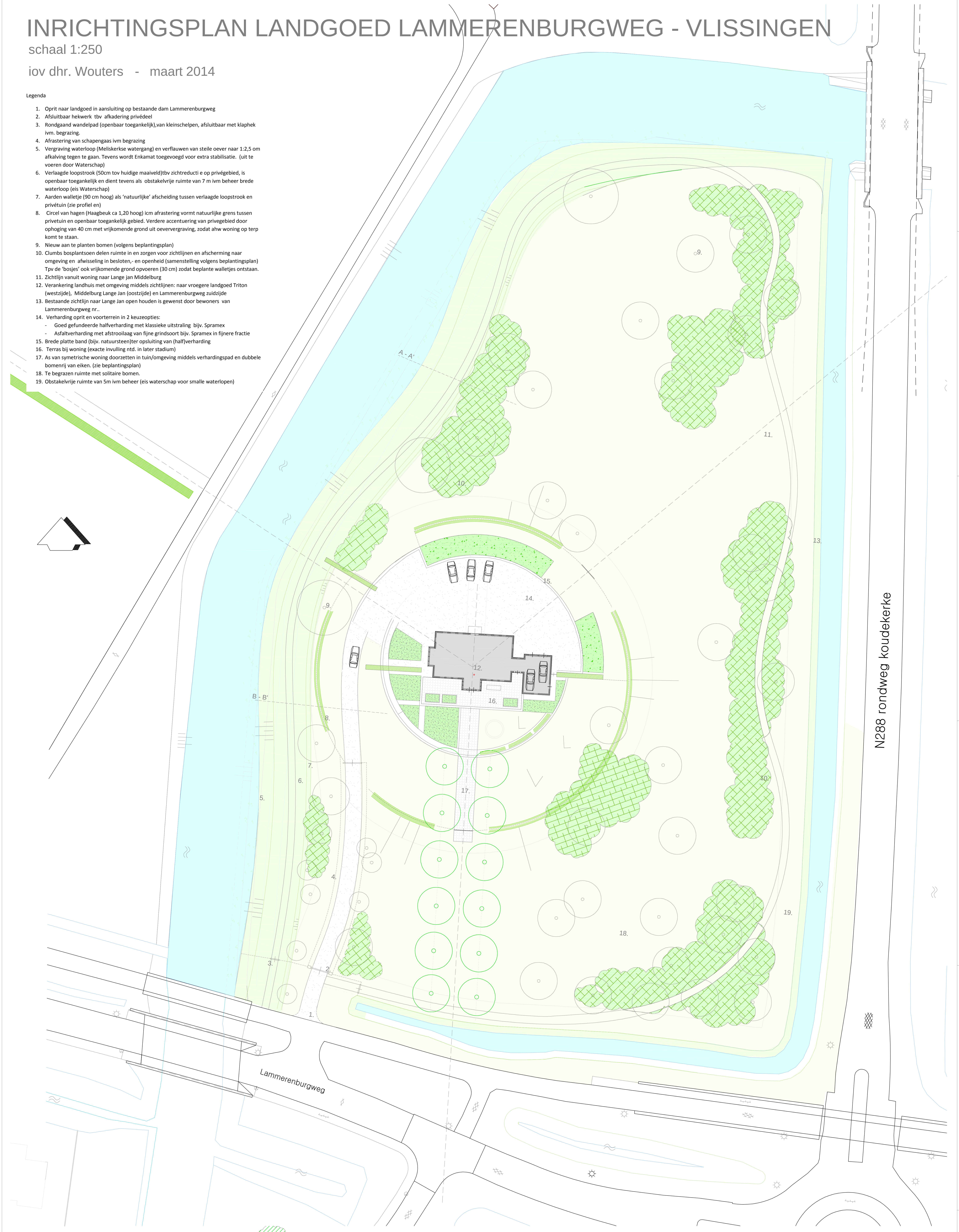
INRICHTINGSPLAN LANDGOED LAMMERENBURGWEG - VLISSINGEN

schaal 1:250

iov dhr. Wouters - maart 2014

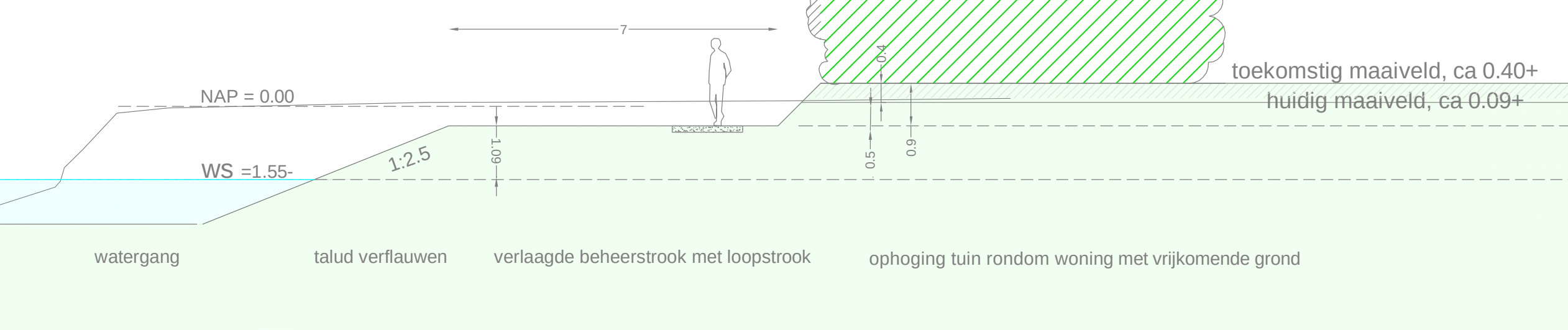
Legenda

- 1. Oprit naar landgoed in aansluiting op bestaande dam Lammerenburgweg
- 2. Afsluitbaar hekwerk tbv afkadering privéde
- 3. Rondgaand wandelpad (openbaar toegankelijk),van kleinschelpen, afsluitbaar met klaphek ivm. begrazing.
- 4. Afrastering van schapengas ivm begrazing
- 5. Vergraving waterloop (Meliskerke watergang) en verflauwen van steile oever naar 1:2,5 om afkalving tegen te gaan. Tevens wordt Enkamat toegevoegd voor extra stabilisatie. (uit te voeren door Waterschap)
- 6. Verlaagde loopstrook (50cm tov huidige maaiveld)tbv zichtreducti e op privégebied, is openbaar toegankelijk en dient tevens als obstakelvrije ruimte van 7 m ivm beheer brede waterloop (eis Waterschap)
- 7. Aarden walletje (90 cm hoog) als 'natuurlijke' afscheiding tussen verlaagde loopstrook en privétuin (zie profiel en)
- 8. Circl van hagen (Haagbeuk ca 1,20 hoog) icm afrastering vormt natuurlijke grens tussen privetuin en openbaar toegankelijk gebied. Verdere accentuering van privegebied door ophoging van 40 cm met vrijkomende grond uit oeververgraving, zodat ahw woning op terp komt te staan.
- 9. Nieuw aan te planten bomen (volgens beplantingsplan)
- 10. Clumbs bosplantsoen delen ruimte in en zorgen voor zichtlijnen en afscherming naar omgeving en afwisseling in besloten,- en openheid (samenstelling volgens beplantingsplan) Tpv de 'boses' ook vrijkomende grond opvoeren (30 cm) zodat beplante walletjes ontstaan.
- 11. Zichtlijn vanuit woning naar Lange Jan Middelburg
- 12. Verankering landhuis met omgeving middels zichtlijnen: naar vroegere landgoed Triton (westzijde), Middelburg Lange Jan (oostzijde) en Lammerenburgweg zuidzijde
- 13. Bestaande zichtlijn naar Lange Jan open houden is gewenst door bewoners van Lammerenburgweg nr..
- 14. Verharding oprit en voorterrein in 2 keuzeopties:
 - Goed gefundeerde halfverharding met klassieke uitstraling bijv. Spramex
 - Asfaltverharding met afstrooilaag van fijne grindsoort bijv. Spramex in fijnere fractie
- 15. Brede platte band (bijv. natuursteen)ter opsluiting van (half)verharding
- 16. Terras bij woning (exacte invulling ntd. in later stadium)
- 17. As van symetrische woning doorzetten in tuin/omgeving middels verhardingspad en dubbele bomenrij van eiken. (zie beplantingsplan)
- 18. Te begrazen ruimte met solitaire bomen.
- 19. Obstakelvrije ruimte van 5m ivm beheer (eis waterschap voor smalle waterlopen)



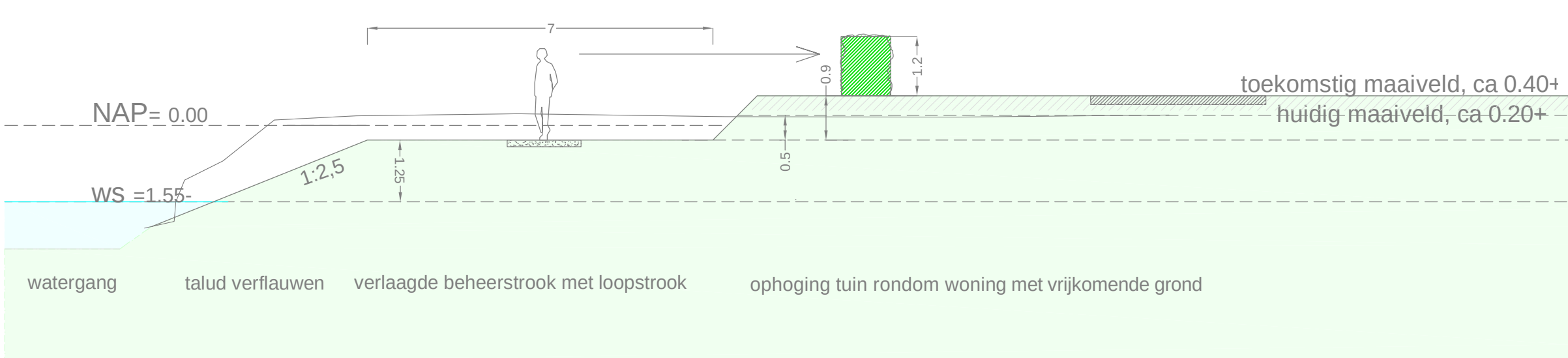
PROFIEL: A - A'

schaal 1:100



PROFIEL: B - B'

schaal 1:100



Schaal	1: 250	Datum	02-03-2015
Formaat	A0	Gepland:	
Bestelnr:	BRGR 1436		
Geek:			
LVL			

Opdrachtgever: Dhr. Wouters

Project: INRICHTINGSPLAN LANDGOED LAMMERENBURGWEG Nr: 1436

Onderdeel: DEFINITIEF ONTWERP Tek.nr: 004

ruimte & groen
Tuin- en Landschapsarchitectuur

Tel: 0113 35 40 74 - info@ruimte-groen.nl - www.ruimte-groen.nl